


LH/108/2023

g.



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Veres Gábor a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elnöke	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. május 31.	..... sz. napirend
Tárgy: <b>Javaslat a 2023-24. években kiürítendő és birtokbaadásra kerülő felépítményes ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára</b>	
A napirendet <b>nyilvános</b> ülésen kell tárgyalni, a határozatok elfogadásához <b>egyszerű</b> többség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS <i>u</i>	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>Höndi Dóra</i>	
JOGI KONTROLL: <i>Dr. Bal</i>	
BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:	
 DR. LEHOCZKY BALÁZS ALJEGYZŐ	
Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi	-
Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi	-
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	X
Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi	-
<b>Határozati javaslat:</b>	
A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 2023. május 10. napján tartott ülésén tárgyalta Budapest VIII. kerület, **Bauer Sándor u. 13.** szám alatti, 35127 helyrajzi számon nyilvántartott, 649 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar gazdasági épület megnevezésű, és a Budapest VIII. kerület, **Vajdahunyad utca 8.** szám alatti, 35587 helyrajzi számon nyilvántartott, 490 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonát képező felépítményes ingatlanok



pályázat útján történő értékesítésére vonatkozó előterjesztést. A Bizottság a 311/2023. (V. 10.) és 312/2023. (V. 10.) számú határozatával felkérte a Bizottság elnökét, hogy a Képviselő-testület elé terjessze az előterjesztésben foglaltak, és az ülésen elhangzottak alapján.

1. Budapest VIII. kerület, **Bauer Sándor u. 13.** szám alatti, 35127 helyrajzi számon nyilvántartott, 649 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlan.

Az ingatlan zártosított beépítésű, a telek alakja téglalaphoz közelítő formájú, amelyen egy L alakú lakóépület található. Az ingatlannal szomszédos ingatlanok az utcafronton 1, illetve 2 szintes épületek. Az udvart a szomszédos épületek tűzfalai határolják. Az épület földszintes kialakítású, udvara részben töredezett betonfelülettel burkolt, fával, cserjékkel és talajtakaró növényekkel benőtt földterület. A lakóház bejárata kétszárnyú, faszerkezetű. A falak a szigetelés hiánya miatt nedvesek, jellemzően vakolathiányosak. Az épületben 5 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van, amelyből 3 db lakás lakott, 2 db lakás és 5 db helyiség üres. 1 db lakásnak a jogcím nélküli használatától történő visszavételére 2-3 hónapon belül kerülhet sor, 1 lakó esetében a kiválasztott cserelakás felújításának tervezése már megtörtént, míg további 1 bérlő esetében a cserelakás kiválasztása van folyamatban.

Az ingatlanon minden közmű megtalálható. A lakóház kapualja és az utcafronti helyiségek aládúcoltak. A lakóház általános műszaki állapota összességében leromlott, gyenge, gazdaságosan nem újítható fel. A Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed építészeti szabályzata szerint Ln-1/M-1 övezet besorolású, magas intenzitású lakóterület.

Az ingatlanon minden közmű megtalálható. A lakóház kapualja és az utcafronti helyiségek aládúcoltak. A lakóház általános műszaki állapota összességében leromlott, gyenge, gazdaságosan nem újítható fel. A Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed építészeti szabályzata szerint Ln-1/M-1 övezet besorolású, magas intenzitású lakóterület.

Az épületben található 2 db lakott lakás kiürítésére az Önkormányzat bruttó 39.506.525,- Ft fedezetet épített be a 2022. évi költségvetésébe, amely fedezet a kifizetések áthúzódása miatt a 2023. évi költségvetésébe maradvány címen került át. Az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 8. mellékletében pénzbeli térítésre (több más ingatlannal együtt) 23. és 24. soraiban összesen 192.900.250,- Ft, a 10. melléklet 21. és 22. sorában a cserelakások felújítására a 2022. évi pénzmaradvánnyal együtt bruttó 1.155.231.043,- Ft áll rendelkezésre.

Figyelemmel arra, hogy egy lakó esetében az általa elfogadott cserelakás felújításának tervezése van folyamatban, így ez esetben a jelen előterjesztés elkészítéséig megvalósult lakásfelújítások alapulvételével számított fajlagos átlagköltséggel – bruttó 415.140,- Ft/m<sup>2</sup> Ft – összeg alapul vételével lehet kalkulálni a várható kivitelezési költséget. Ennek alapján a cserelakás felújítási költségének összege bruttó 12.605.898,- Ft-ra becsülhető.

A másik lakó esetében a cserelakás kiválasztása van folyamatban, így ez esetben a jelenlegi lakás alapterületének alapulvételével és a fajlagos átlagos (m<sup>2</sup>-re vetített) felújítási költséggel kalkulálva a jövőbeni cserelakás becsülhető felújítási költsége nagyságrendileg bruttó 13 284 495 Ft összegre tehető.

Az épület tekintetében bontási költség kalkuláció nem történt, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat az ingatlant felépítménnyel együtt kívánja értékesíteni.

Az ingatlan forgalmi értéke 258.000.000,- Ft a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2022. december 19. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2023. január 10. napján jóváhagyott értékbecslés alapján.

2. Budapest VIII. kerület, **Vajdahunyad utca 8.** szám alatti, 35587 helyrajzi számon nyilvántartott, 490 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan.

A Corvin negyedben elhelyezkedő lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. A telek trapéz alakú, sík. A terület az utcafronton jobb oldali és hátsó telekhatáron elhelyezkedő épülettel, bal oldalon tömör téglakerítéssel és egy garázzsal határolt. Az udvar keramit burkolattal ellátott. A térburkolat hullámos, a pince földem süllyedése valószínű. A telekhatár oldalain egy, a XX. század elején épült lakóház



található, fordított C alakú beépítéssel. A lakóház hagyományos építési móddal, agyagtégla és kő vegyes falszerkezetű felmenő falakkal, szilárd pince, poroszsüveg földszinti és fagerendás záró födémmel készült. A falak a szigetelés hiánya miatt vizesek. Az utcai és udvari homlokzat vakolathiányos, a téglák kilátszanak, a malter kiégett, a párkányok töredezettek, hiányosak. A tető az utcafronton nyereg, az udvari szárnyakon félnyereg kialakítású, cserép héjalású, Az utcafronton a tetőhéjalást és a bal oldali oromfalat javították. Az ereszcatorna gyenge, az ereszdeszkázat korhadt állapotban van. Az épület nyílászárói régi, fakeretes, egyszere üvegezésűek, rossz állapotban, az utcafront földszinti részén műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésűek is vannak. A lakóházban nincs gázvezeték. Az épület gazdaságosan nem felújítható. Az épületben 11 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van, amelyekből 2 db lakás és 1 db helyiség üres. A 9 db lakott lakás közül 4 esetben a kiválasztott cserelakások felújítási kivitelezése, további 3 esetben a felújított lakások bérleti szerződéseinek előkészítése zajlik, míg 1 bérlő részére pénzbeli megváltásra kerül sor, illetve 1 lakó esetében a cserelakás kiválasztása van folyamatban.

A Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed építési szabályzata szerint Ln-1/C-1 övezet besorolású, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt udvaros beépítésű lakóterület. Az ingatlan tulajdoni lapjára az ELMŰ Hálózati Kft. javára, 4 m<sup>2</sup> alapterületre vezetékjog van bejegyezve.

Az épületben található a kiürítés megkezdésekor 9 db lakás volt lakott, amely lakások kiürítésére az Önkormányzat a 2022. évi költségvetésébe bruttó 91.899.000,- Ft fedezetet épített be a költségvetésébe, amely fedezetet a kifizetések áthúzódása miatt a 2023. évi költségvetésébe maradvány címen áthozott. Az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 8. mellékletében pénzbeli térítésre (több más ingatlannal együtt) 23. és 24. soraiban összesen 192.900.250,- Ft, a 10. melléklet 21. és 22. sorában a cserelakások felújítására a 2022. évi pénzmaradvánnyal együtt bruttó 1.155.231.043,- Ft áll rendelkezésre.

A már elkészült 4 db cserelakás felújítása az Önkormányzat oldalán bruttó 30.126.763,- Ft összegű kiadással járt együtt, míg a jelenlegi tervezés alatt álló 3 db cserelakás felújításának várható bruttó költsége összesen 60.195.368,- Ft. Az épületben pénzbeli térítésre vonatkozó igényt 1 bérlő terjesztett elő, és a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság – a Józsefvárosi lakásrendeletben foglaltak alapján – a bérlő részére 6.430.000,- Ft összegű pénzbeli térítés nyújtásáról döntött. A fennmaradó 1 lakó esetében a cserelakás kiválasztása van folyamatban, így ez esetben a jelenlegi lakás alapterületének alapulvételével és a fajlagos átlagos (m<sup>2</sup>-re vetített) felújítási költséggel kalkulálva a jövőbeni cserelakás becsülhető felújítási költsége nagyságrendileg bruttó 17.444.202,- Ft összegre tehető.

Az épület tekintetében bontási költség kalkuláció nem történt, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat az ingatlant felépítménnyel együtt kívánja értékesíteni.

Az ingatlan forgalmi értéke 188.000.000,- Ft a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2023. április 25. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2023. május 3. napján jóváhagyott értékbecslés alapján.

A tárgyi ingatlanok a Józsefváros közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében az ingatlanok elidegenítésre javasolt ingatlanok között szerepelnek, ennek megfelelően az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendeletben az ingatlanok értékesítéséből származó bevétel 2023. évi bevételi tervként szerepel, azonban az ingatlan kiürítések várható 2024. október 31-i határidejére tekintettel ezek a bevételek a 2024. évben fognak realizálódni. A költségvetés során következő módosításában ezért az ezen ingatlanok értékesítéséből származó bevételek törlesztésével a 2023. évi bevételi előirányzatot módosítani szükséges.

Tekintettel arra, hogy az épületek állapota igényli azok kiürítését, bontását, az Önkormányzat az épületek értékesítésével a veszteségeit kívánja minimalizálni. Tekintettel arra, hogy az épület bontása további költségvetési forrás biztosítását igényelné, ezért az Önkormányzat – ahogy tette ezt a korábbi ingatlan értékesítései során is – továbbra sem bontja le az épületet és üres telekként értékesíti azt. Az Önkormányzat



ingatlan értékesítési terveit nem befolyásolja, hogy az adott épületen minél nagyobb nyereséget érjen el. Azaz nem üzleti szempontok miatt értékesít egy adott épületet, hanem a műszaki állapota miatt, megelőzve ezzel egy esetleges baleset vagy életveszélyt, elé menve az azonnali beavatkozás szükségességének. A lakók más lakásokban történő elhelyezésével az önkormányzati lakásbérlők lakhatási körülményeit szeretné méltó módon biztosítani, és nem szeretné, hogy a bérlői ne a XXI. századi követelményeknek nem megfelelő, életveszélyessé váló, korszerűsítésre alkalmatlan, komfort nélküli lakásokban lakjanak.

Az épület kiürítéséről szóló döntés, illetve a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv elkészítése és elfogadása során az Önkormányzat szakértők bevonásával megvizsgálta, hogy mely épületek esetében elkerülhetetlen a kiürítés és értékesítés, mivel vagy egyáltalán nem rehabilitálhatók, komfortosíthatók, vagy csak nagyon gazdaságtalanul kivitelezhető ez. Az ingatlanok értékesítésével az önkormányzati költségvetési egyensúly megteremtése biztosított.

A Városépítészeti Iroda állásfoglalása alapján az ingatlan beépítésének nincs akadálya a hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv alapján-

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Képviselő-testület a tárgyi ingatlanok értékesítésére vonatkozóan az alábbi feltételek szerinti pályázatok kiírásáról döntsön:

- 1.) A Bauer Sándor utca 13. szám alatti ingatlan értékesítése érdekében versenyeztetési eljárás lefolytatása.
  - a) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat
  - b) I. forduló: pályázat benyújtás
  - c) II. forduló: versenytárgyalás
  - d) A minimális vételár összege: 258.000.000,- Ft
  - e) A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár
  - f) Az ajánlati biztosíték összege: 38.700.000,- Ft
- 2.) A Vajdahunyad utca 8. szám alatti ingatlan értékesítése érdekében versenyeztetési eljárás lefolytatása.
  - a) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat
  - b) I. forduló: pályázat benyújtás
  - c) II. forduló: versenytárgyalás
  - d) A minimális vételár összege: 188.000.000,- Ft
  - e) A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár
  - f) Az ajánlati biztosíték összege: 28.200.000,- Ft

A vételár beérkezését, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat és a Magyar Állam, mint elővásárlási jog gyakorló nyilatkozatának megérkezését követően történik meg az ingatlanok birtokbaadása.

A lakóépületek esetében az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a foglalo kerül az Önkormányzat birtokába. A fennmaradó vételárhátralék megfizetésére az épület kiürítését követően, de még a birtokbaadást megelőzően, az eladó írásos felhívása alapján kerül sor.

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt. Az eljárás lebonyolítására elektronikus úton kerül sor, amelynek módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban kapnak tájékoztatást az érintettek.

Az adásvételi szerződés alapján a vételár teljes összege az elővásárlási jog gyakorlási nyilatkozatok beérkezését, illetve az épület kiürítését követően, a birtokbaadásig egyösszegben esedékes. A foglalo összege az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Versenyeztetési szabályzat) 6. pont p) alpontja alapján a vételár 15 %-ának megfelelő összeg. A vételár 1. részlet a megajánlott vételár 50 %-ának megfelelő összeg, ami magában foglalja a foglalo összegét is. Az ajánlati biztosíték összege a Versenyeztetési szabályzat 6. pont q) alpontja alapján a minimális vételár maximum 15 %-a, amely összeg a nyertes ajánlattevő esetében a foglalo/ba/vételárba beszámításra kerül.



Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, többek között a [www.vatera.hu](http://www.vatera.hu) és a [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com) hirdetési portálokon.

Előzőekben írottak alapján javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a tárgyi ingatlanokra vonatkozó versenyeztetési eljárások kiírására és lebonyolítására vonatkozó javaslatot fogadja el.

## **II. A beterjesztés indoka**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 16. § a) pontjában foglaltak alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a tárgyi ingatlanok pályáztatás útján történő elidegenítése.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés alapján a vételár összegének megfizetése esetén várható. Az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendeletben az ingatlanok értékesítéséből származó bevétel 2023. évi bevételi tervként szerepel, azonban az ingatlanok birtokbaadásának várható 2024. október 31-i határidejére tekintettel ezek a bevételek a 2024. évben fognak realizálódni. A pályázat kiírása érdekében szükséges, hogy a Képviselő-testület a döntését a 2023. májusi ülésén meghozza. A költségvetés soron következő módosításában ezért az ezen ingatlanok értékesítéséből származó bevételek törlésével a 2023. évi bevételi előirányzatot módosítani szükséges.

Az önkormányzat 2023. évi költségvetésében szereplő bevételi terv előirányzatok:

- Bauer Sándor utca 13. esetében: 209.000.000,- Ft,
- Vajdahunyad utca 8. esetében: 29.400.000,- Ft.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.2.8.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javaslatot tesz a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházására, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítására.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 16. § a) bekezdése alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén.

A Rendelet 16/A. § alapján a 16. § szerinti esetekben a Képviselő-testület a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság javaslata alapján dönt.

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) rendelkezései az irányadók.

A Versenyeztetési Szabályzat 11. pontja értelmében a nyilvános pályázati felhívást közzé kell tenni:



- a) a Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján,
- b) a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
- c) a Józsefváros című lapban,
- d) az Önkormányzat és a Bonyolító internetes honlapján,
- e) az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portáljain,
- f) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen, illetve módon.

A Versenyeztetési Szabályzat 12. pontja szerint a pályázati felhívásról szóló hirdetményeket legalább 15 napra ki kell függeszteni.

A Versenyeztetési Szabályzat 97. pontja alapján az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, első esetben az értékbecslésben meghatározott likvid forgalmi érték 100 %-a. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban, az előzőek szerinti forgalmi érték 90 %-át, a következő pályázatok során pedig a forgalmi érték 75 %-át kell minimális vételárként szerepeltetni. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen volt, akkor a fentiekől eltérően a Kiíró magasabb összegről dönthet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület ülése nyilvános. Ugyanezen § (2) bekezdés pontja alapján pontja alapján zárt ülést rendelhet el a vagyonával rendelkezés esetén, továbbá az általa kiírt pályázat feltételeinek meghatározásakor, ha a nyilvános megtárgyalásakor, ha a nyilvános tárgyalás önkormányzat vagy más érdekét sértené. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozatok elfogadását.

#### Melléletek:

1. számú melléklet: pályázati felhívás
2. számú melléklet: Bauer Sándor utca 13. szám alatti ingatlan értékbecslése
3. számú melléklet: Vajdahunyad u. 8. szám alatti ingatlan értékbecslése

### **I. Határozati javaslat**

#### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (.....) számú határozata**

#### **a 2023-24. években kiürítendő és birtokbaadásra kerülő felépítményes ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítésével kapcsolatos döntés meghozataláról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII. 35127 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Bauer Sándor u. 13. szám** alatti, 649 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar gazdasági épület megnevezésű felépítményes ingatlant versenyeztetési eljárás alapján nyilvános, kétfordulós pályázat útján értékesíti
- 2.) elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező pályázati felhívást Budapest VIII. 35127 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Bauer Sándor u. 13. szám** alatti, 649 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar gazdasági épület megnevezésű felépítményes ingatlan tekintetében, az alábbi feltételekkel:
  - a.) a minimális vételár: 258.000.000,- Ft,



- b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - c.) az ajánlati biztosíték összege: 38.700.000,- Ft,
  - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
    - da.) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
    - db.) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
    - dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 100.000 Ft/nap, azaz egyszázezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.
- 3.) az 1.) pontban megjelölt ingatlan értékesítésére szóló pályázati felhívás az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú képviselő-testületi határozat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., mint Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kerül közzétételre.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.)-2.) pont esetében: 2023. május 31.

3.) pont esetében: 2023. június 5.

## II. Határozati javaslat

### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (.....) számú határozata**

#### **a 2023-24. években kiürítendő és birtokbaadásra kerülő felépítményes ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítésével kapcsolatos döntés meghozataláról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII. 34951 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. 35587 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Vajdahunyad utca 8.** szám alatti, 490 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű felépítményes ingatlan versenyeztetési eljárás alapján nyilvános, kétfordulós pályázat útján értékesíti
- 2.) elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező pályázati felhívást a Budapest VIII. 35587 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Vajdahunyad utca 8.** szám alatti, 490 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű felépítményes ingatlan tekintetében, az alábbi feltételekkel:
  - a.) a minimális vételár: 188.000.000,- Ft,



- b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
- c.) az ajánlati biztosíték összege: 28.200.000,- Ft,
- d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
  - da.) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
  - db.) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
  - dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 100.000 Ft/nap, azaz egyszázezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződés szerű teljesítésig.

3.) az 1.) pontban megjelölt ingatlan értékesítésére szóló pályázati felhívás az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú képviselő-testületi határozat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., mint Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kerül közzétételre.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.)- 2.) pont esetében: 2023. május 31.

3.) pont esetében: 2023. június 5.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2023. május 22.

Veres Gábor *o.k.*  
A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és  
Közterület-hasznosítási Bizottság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

*[Handwritten signature]*  
dr. Sajtó Csilla  
jegyző *u.*



## Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2023. (.....) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti, ..... helyrajzi számú ingatlan értékesítésére:

### 1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon teszi közzé.

A Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

### 2. A pályázati kiírás adatai

<b>A pályázat kiírója:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat Bonyolítója:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór u. 8.)
<b>A pályázat jellege:</b>	nyilvános, kétfordulós pályázat
<b>A pályázat célja:</b>	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
<b>A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:</b>	50.000,- Ft + ÁFA, azaz 63.500,- Ft
<b>Az ingatlan minimális vételára:</b>	.....,- Ft
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	.....,- Ft
<b>A pályázati dokumentáció és az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:</b>	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára
<b>A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:</b>	2023. .... és 2023..... között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján lehetséges (1084 Budapest, Ór u. 8., Tel.: 06-1-216-6961 mellék)
<b>Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:</b>	2023. .... 24 <sup>00</sup> óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.



<b>A pályázatok leadásának határideje:</b>	2023. .... 10 <sup>00</sup> óra.
<b>A pályázatok leadásának helye:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda.
<b>A pályázatok bontásának időpontja:</b>	2023. .... 10 <sup>10</sup> óra.
<b>A pályázatok bontásának helye:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.
<b>A pályázat eredményét megállapító szervezet:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete, a 66/2012. (XII.13) önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.
<b>A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés:</b>	2023. szeptember 30.
<b>A pályázati eljárás nyelve:</b>	magyar
<b>A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján Tel.: 06-1-216-6961

### 3. A pályázattal érintett ingatlan bemutatása:

.

.

.

.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.
- Eladó az ingatlant a fent megjelölt elővásárlási jog jogosultjának elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának kézhezvételétől, illetve az erre rendelkezésre álló határidő leteltétől, vagy a teljes vételár beérkezésétől számított 5 munkanapon belül adja Vevő birtokába, attól függően, hogy melyik történik meg később. Az ingatlan kiürítését követően a birtokba adás végső időpontja: 2024. október 31. napja.
- Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az Eladó között jön létre. Ez esetben a befizetett ajánlati biztosítékot az Eladó a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszautalja a pályázat nyertese részére. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget nem fizet.



#### 4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő ingatlan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik, elidegenítésére a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonaról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet, valamint a Képviselő-testület 45/2019. (II. 21.) számú határozata (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) vonatkozik.

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázat benyújtás

II. forduló: versenytárgyalás

Amennyiben egy érvényes pályázat kerül benyújtásra, a II. forduló megtartására nem kerül sor.

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt. Az eljárást a bonyolító bonyolítja le, amely lebonyolításának módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban tájékoztatja az érvényes pályázatot benyújtókat. A versenytárgyaláson a licitlépcső 1.000.000,- Ft. A nyertes pályázó a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles adásvételi szerződést kötni.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg egyösszegben, vagy
- az épület kiürítéséről szóló értesítést követően, vagy
- az ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jogról való lemondásokat, illetve a határidő eredménytelen elteltét követő kiegyenlítés esetén, az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő eredménytelen elteltére vonatkozó eladói értesítés vevő részére történt sikeres kézbesítését követően

egyenlítsse ki.

Vevő

- a) az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg egyösszegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő 15 napon belül köteles az eladónak megfizetni,
- b) az ingatlan kiürítéséről szóló értesítést követő kiegyenlítés esetén, az ingatlan kiürítéséről szóló írásos értesítés elektronikus úton történő megküldését követő 15 naptári napon belül köteles a – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat megfizetni,
- c) az ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jogról való lemondásokat, illetve a határidő eredménytelen elteltét követő kiegyenlítés esetén, az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő eredménytelen elteltére vonatkozó eladói értesítés vevő részére történt sikeres kézbesítését követően jelen szerződés aláírásától számított 15 naptári napon belül köteles – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat megfizetni.

A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. A vételár 15 %-a foglalónak minősül.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj,
- 6.600,- Ft földhivatali eljárási illeték

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,



- c) szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet annak előre bocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását a versenyeztetési eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni azzal, hogy erről köteles a kiírás közlésével megegyező módon hirdetményt megjelentetni,
- c) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. A Vevőnek felróható ok az is, ha a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, de a banki hitelt határidőben nem kapja meg, vagy az a fizetési határidő napjának 24 óráig nem érkezik meg az Eladó bankszámlájára.

## **5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei**

A pályázaton való részvétel további előfeltétele, hogy az ajánlattevő megismerje a pályázat tárgyát, az ajánlattétel feltételeit – vagyis a pályázati dokumentációt – és azt magára nézve kötelezőnek tekintse.

A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján, a pályázaton csak átlátható szervezet vehet részt.

Az ajánlat benyújtási határidő leteltét követően ajánlatot a Kiíró nem vesz át.

## **6. A pályázaton történő részvétel feltételei**

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben

- a) az ajánlati biztosíték összeget határidőben megfizeti, és az beérkezik a Kiíró által megjelölt bankszámlára,
- b) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát benyújtja.

## **7. Az ajánlat tartalmi követelményei**

Az ajánlattevőnek

- a) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lacímét/székhelyét, adószámát/adóazonosító jelét, cég esetében cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, elektronikus levelezési címét. A pályázat során a hiánypótlási felhívás, egyéb tájékoztatás kérés küldése elektronikus úton történik.
- b) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,



- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2015. évi CXLI. törvény 62. §-ában és 63. §-ában foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a Nemzeti Adó-és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása, amennyiben nem található meg a NAV köztartozásmentes adózó nyilvántartásában.
- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
- f) az ajánlatához csatolni kell a társaság képviselőjére jogosult/ak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát. Az eredeti cégkivonatot nyertes pályázat esetén az adásvételi szerződéshez kell benyújtani.
- g) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- h) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
- i) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatosan van-e bármilyen módosítási javaslata.
- j) az ajánlatnak tartalmaznia kell a pályázati felhívás 7. pontjában felsorolt egyéb dokumentumokat is.

Az ajánlattevőnek a pályázati eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviselőjére jogosult személy/ek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

Az ajánlat benyújtásával egyidejűleg, ajánlattevő jogosult a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi szerződés tervezettel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok megtételére annak tudomásul vételével, hogy ezeket a Kiíró nem köteles elfogadni. Ajánlattevő köteles nyilatkozatot tenni arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi szerződés tervezettel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok kiíró általi elutasítása esetén is fenntartja ajánlatát.

Amennyiben az ajánlattevő észrevételei, módosításra irányuló javaslatai a versenykorlátozás tilalmába ütköznek, vagy egyébként jogsértőek, úgy azokat a Kiíró mérlegelés nélkül köteles elutasítani.

Hiánypótlási eljárás során a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi szerződés tervezetével kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok megtételére nem kerülhet sor.

A Bonyolító ajánlott, tértivevényes levélben, határidő kitérésével felszólíthatja az ajánlattevőt az ajánlattal kapcsolatos formai vagy tartalmi hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, illetve nem teljeskörűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljeskörűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

A Bonyolító a hiánypótlási felhívásban pontosan megjelölt hiányokról, a hiánypótlási határidőről egyidejűleg, közvetlenül, írásban köteles tájékoztatni az összes ajánlattevőt.

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

Nincs helye hiánypótlási felhívás kibocsátásának, és az ajánlattevő ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben



- a) az ajánlati biztosíték összege a pályázati kiírás 2. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró bankszámláján,
- b) nem jelöl meg vételárat.

## 8. Az ajánlat formai követelményei

Az ajánlattevőnek ajánlatát egy eredeti példányban kell elkészítenie, és lezárt borítékban kell benyújtania.

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően kell elhelyezni az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatokat, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentumot. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény közzétételét kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét, illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánapénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

*Az ajánlat és az összes melléklet összefűzve, minden oldalát (az üres oldalakat is) folyamatos számozással kell ellátni.*

Az iratokat magyar nyelven, lezárt, sértetlen borítékokban, személyesen (nem postai úton) kell benyújtani. A borítékokra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

**„Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti ingatlan értékesítése - pályázat”**

A Bonyolító lezártan vagy sérült borítékot nem vesz át. Kiíró minden, az ajánlattételi határidőn túl benyújtott ajánlatot érvénytelennek nyilvánít.

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 325. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta,
- b) két tanú igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; igazolásként az okiratot mindkét tanú aláírja, továbbá az okiraton a tanúk nevét és lakóhelyét – ennek hiányában tartózkodási helyét – olvashatóan is fel kell tüntetni,
- c) az okirat aláírójának aláírását vagy kézjegyét az okiraton bíró vagy közjegyző hitelesíti,
- d) az okiratot a jogi személy képviselőjére jogosult személy a rá vonatkozó szabályok szerint megfelelően aláírja,
- e) ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat aláírója a más által írt okiratot előtte írta alá vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el,

Ha az ajánlattevő gazdálkodó szervezet, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot a cégjegyzékben feltüntetett képviselői joggal rendelkező személy/ek, vagy e személy/ek meghatalmazottja tehet/nek.

## 9. Az ajánlat módosítása

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát, az ajánlattételi határidő lejártát követően azonban a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.



## 10. Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevő legalább 60 napig terjedő ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlattevő köteles nyilatkozni, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok eredményének megállapítására vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kötöttség meghosszabbítását a pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő elhalasztásának napjai számával megegyezően.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 6:64. §-ra.

Az ajánlat olyan megállapodást kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitűnik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – ajánlata elfogadása esetén – azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Az ajánlati kötöttség azt jelenti, hogy ha a másik fél az adott időhatáron belül az ajánlatot elfogadja, a szerződés a törvény rendelkezése folytán létrejön. Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, amely az ajánlati kötöttség leteltével ér véget.

Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, a befizetett ajánlati biztosítékot elveszti.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni. A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

## 11. A pályázatok bontása

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a Bonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok felbontásán, a Bonyolító képviselőjén kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazottjaik lehetnek jelen. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.

Az ajánlattevők a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak. Az ajánlatok felbontásán jelen lévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

Az ajánlatok felbontásakor a Bonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), azonban az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

A Bonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertetett tartalmáról jegyzőkönyvet készít, amelyet az ajánlattevőknek erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Bonyolító képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a bontáson megjelent ajánlattevők közül kijelöltek, pedig aláírásukkal hitelesítik.

## 12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei

A Bonyolító az ajánlatok bírálatakor megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek, és ez alapján tesz javaslatot a Kiírónak az ajánlatok érvénytelenségének megállapítására. A Kiíró érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot a Versenyeztetési Szabályzat szerint, ha

- azt a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő után nyújtották be.
- azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette.
- az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.



- d) a kiírásban szereplő adatokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége),
- e) az ajánlat nem felel meg a kiírásban meghatározott feltételeknek vagy az ajánlattevő nem tett a kiírásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- f) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- g) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy nem teljeskörűen tett eleget,
- h) olyan ajánlat érkezett, amely a meghatározott fizetési feltételektől eltérő ajánlatot tartalmaz.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki a)-h) pontokban foglaltak szerint érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

### **13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai**

A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. A pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

A Bonyolító a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja az érvényes pályázati ajánlatokat, szükség szerint szakértők bevonásával.

#### **Az elbírálás fő szempontja:**

**A pályázat bírálati szempontja: - a megajánlott vételár összege**

A Kiíró a pályázati felhívásban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A Kiíró szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő pályázó ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti az ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely a pályázat során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről, és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi ajánlattevőt.

A Bonyolító az ajánlatok értékeléséről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: értékelési jegyzőkönyv) készít, amely tartalmazza

- a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
- b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
- c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
- d) az ellenérték (vételár) meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
- e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,
- f) a döntések indokát,
- g) a bírálatban közreműködők által fontosnak tartott körülményeket, tényeket
- h) amennyiben versenytárgyalásra nem kerül sor, úgy az eredmény megállapítására vonatkozó javaslatát.

A pályázat Bonyolítója az 5 legmagasabb ajánlatot tevőket behívja versenytárgyalásra, és ajánlattevőknek lehetőségük van a vételárra licit formájában újabb ajánlatot, ajánlatokat tenni. A licit elektronikus úton, a vatera.hu oldalon történik. A licitáláshoz az ajánlattevőnek a Bonyolító által küldött



felhívás után regisztrálnia szükséges, majd a megadott idő intervallumban tud licitálni. Az induló vételár a beérkezett legmagasabb vételár ajánlat, a licitlépcső 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint, negatív licit nem lehetséges. A versenytárgyalás nyertese az az ajánlattevő, aki a legmagasabb összeget ajánlja.

A versenytárgyalásról a Vatera által készített jegyzőkönyv készül.

A versenytárgyalást követően az értékelési jegyzőkönyv és a versenytárgyalás során kialakult vételár alapján a Bonyolító javaslatot tesz a Kiíró részére a pályázat eredményének megállapítására.

#### **14. Összeférhetetlenség**

A pályázati eljárás során összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha a pályázatok elbírálásában olyan természetes személy, szervezet, illetőleg képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy

- a) annak közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja),
- b) annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- c) annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,
- d) ha bármely oknál fogva nem várható el tőle az ügy elfogulatlan megítélése.

#### **15. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének megállapítására a Versenyzetési Szabályzat rendelkezései szerint kerülhet sor.**

#### **16. Eredményhirdetés, szerződéskötés**

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2023. szeptember 30. napjáig** dönt, amelyről Bonyolító 8 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

Kiíró a pályázat nyertesével a jelen dokumentáció 4. pontjában meghatározottak szerint adásvételi szerződést köt.

A nyertes pályázó visszalépése esetén az eladó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével adásvételi szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második legjobb ajánlat meghatározásra került.

A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték az ajánlattevő által fizetendő vételár összegébe beszámításra kerül, azonban, ha a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, ajánlattevő a biztosítékot elveszti. Az elvesztett biztosíték a Kiírót illeti meg.

#### **17. Egyéb rendelkezések**

Az ingatlan megtekinthető a Kiírás 2. pontjában megjelölt időintervallumban, de a megtekintés előtt két nappal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodájának munkatársával telefonos egyeztetés szükséges a következő telefonszámon: 06 1 216-6961.

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásáig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, továbbá a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tény, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Bonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.



A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról állapodnia.

A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles 5 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2019. (II. 21.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2023. ....

Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviselője  
dr. Szirti Tibor  
vagyongazdálkodási igazgató

Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap
2. számú melléklet: Ajánlati összesítő
3. számú melléklet: Nyilatkozat
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezetek
5. számú melléklet: Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
6. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
7. számú melléklet: Értékbecslések



## „Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti ingatlan értékesítése - pályázat”

## Jelentkezési lap

Társaság neve, cégformája:	
Székhelye:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Statisztikai számjel:	
Cégnyilvántartási száma:	
Adószáma:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámlaszáma:	
Képviselőjének neve, beosztása:	
Meghatalmazott neve <sup>1</sup> :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

---

<sup>1</sup> Meghatalmazott esetén



„Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti ingatlan értékesítése - pályázat”

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság neve) a  
**Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti ingatlan elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az  
alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár: .....Ft

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás





„Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti ingatlan értékesítése - pályázat”

NYILATKOZAT

Alulírott .....  
.....

(társaság neve) képviselőként az alábbi nyilatkozatot teszem:

**1.) Cégnyilvántartási adatokról**

Kijelentem, hogy az e-cégjegyzékben található adatok a valóságnak megfelelnek. Vállalom, hogy amennyiben a társaság által benyújtott pályázat alapján kerül sor az adásvételi szerződés megkötésére, úgy az adásvételi szerződés előkészítéséhez 30 napnál nem régebbi cégkivonatot benyújtom.

**2.) Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról**

Kijelentem, hogy a Társaság

- végelszámolás alatt \*<sup>2</sup>áll/nem áll
- ellen csődeljárás folyamatban \*van/nincs
- ellen felszámolási eljárás folyamatban \*van/nincs.

**3.) A pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről**

Kijelentem, hogy a pályázat tárgyát részletesen megismertem, az ajánlattétel feltételeit, a pályázati kiírást magamra nézve kötelezőnek elfogadom.

Kijelentem, hogy

\* Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok **vagy** külföldiként az ajánlat benyújtásáig az ingatlanszerzéshez a hozzájárulást megszereztem, amelyet a pályázati dokumentációhoz eredetiben csatolok.

Kijelentem, hogy a pályázati felhívásban foglalt 60 napos ajánlati kötöttséget vállalom. Nyilatkozom, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok eredményének megállapítására vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalom az ajánlati kötöttség meghosszabbítását a pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő elhalasztásának napjai számával megegyezően.

**4.) Adó és adók módjára behajtható köztartozásról, és a Kiíróval szemben fennálló tartozásról, kizáró körülményről**

Kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,

- adó és adók módjára behajtható köztartozása<sup>3</sup> \* van / nincs;
- Kiíróval szemben tartozása (helyi adó, bérleti díj, gépjármű elhelyezési, közterületfoglalási, stb.) \* van / nincs;
- Kiíróval/Bonyolítóval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége \* van / nincs, amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

<sup>2</sup> A nyilatkozat teljes terjedelmében a \*-gal jelölt részeknél a megfelelő aláhúzással jelölendő.

<sup>3</sup> A NAV Köztartozásmentes adózók nyilvántartásában szereplő ajánlattevő esetében külön igazolás benyújtása nem szükséges.

Vh  
21



1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Kijelentem, hogy cégünket érintően a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (Közbeszerzési tv.) 62. §-ában és 63. §-ában foglalt kizáró körülmények

\* nem állnak fenn **vagy** fennállnak

#### **5.) pénzügyi alkalmasságról**

Kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlanok vételárának megfizetését vállalom, a szükséges anyagi eszközök rendelkezésemre állnak.

A számlavezető banknál az elmúlt 1 évben sorban állás nem volt, amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. ....
2. ....

#### **6.) Átláthatóságról**

Kijelentem, hogy cégünk a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti

\* átlátható szervezetnek minősül **vagy** nem minősül átlátható szervezetnek.

#### **7.) A pályázaton meghirdetett ingatlanok megtekintéséről, állapotának megismeréséről**

Kijelentem, hogy a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, .....** szám alatti ingatlanokat előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

#### **8.) A kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról**

Kérem, hogy a Pályázattal kapcsolatos mindennemű nyilatkozatot, felhívást, értesítést, vagy más információt a megadott e-mail, a Pályázattal kapcsolatos esetleges jogvitában minden értesítést, idézést és bírósági határozatot, stb. az alábbi címre, e-mail kérem postázni:

Címzett .....

Cím .....

e-mail: .....

Vh  
22



Amennyiben az általam a fentiekben megjelölt címzett a fenti címen az iratot nem veszik át, ennek következményeit a gazdasági társaság vállalja. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a címzett a fenti címen az értesítést nem veszi át, az értesítés a postára adást követő 5. munkanapon kézbesítettnek minősül.

Tudomásul veszem, hogy a pályázat és az adásvételi szerződésben rögzített mindennemű levelezés a megadott e-mail címen keresztül történik. Amennyiben a Kiírótól, Bonyolítótól, eladótól, eladó képviselőjében eljáró szervezettől a kéretlen (spam) levelek mappába kerülnek, az nem a küldőnek felróható körülmény.

A pályázati felhívás visszavonása esetén a Kiíró a dokumentáció megvásárlására fordított összeget kérem az alábbi bankszámlaszámra visszautalni:

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult: .....  
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET**  
**Tulajdonjog fenntartással**

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

..... (székhelye: ....., adószáma: ....., cégjegyzékszám: .....; statisztikai számjele:..... képviseli: ....., mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

**1.**

**Előzmények**

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete /2023. (.....) számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki **Budapest VIII. kerület ..... hrsz.-ú**, természetben a **Budapest VIII. kerület**, ..... szám alatt található ingatlan értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete /2023. (.....) számú határozata szerint vevő lett.

**2.**

**A szerződés tárgyát képző ingatlan adatai**

**Címe:** Budapest VIII. kerület, .....

**Helyrajzi száma:** .....

**Megnevezése:** kivett .....

**Telek alapterülete:** ..... m<sup>2</sup>

**Közmű ellátottsága:** az ingatlanon minden közmű alapvezeték kiépített

**Terhei:** ..... egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

**3.**

**Jognyilatkozat**

- 3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett ..... Ft, azaz



..... forint összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a vevő .....Bank Zrt által vezetett ..... HUF számú számlájára visszautalja. A vevő tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 3.2. Eladó eladja, vevő megvásárolja 1/1 tulajdoni hányadban a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.
- 3.3. Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 naptári napon belül postai úton, ajánlott tértivevényes küldeményvel megküldi vagy személyesen eljuttatja a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat részére a jelen szerződést azzal a felhívással, hogy a megküldéstől számított 35 naptári napon belül nyilatkozzon, hogy kíván-e elővásárlási joggal élni.
- 3.4. Felek megállapodnak, hogy az adásvételi szerződés teljesítése során eladó, eladó képviselőjében eljáró szervezet a jelen szerződésben foglalt értesítéseket elektronikus úton küldi meg vevő részére. Vevő kijelenti, hogy amennyiben az eladótól, eladó képviselőjében eljáró szervezettől a kéretlen (spam) levelek mappába kerülnek, az nem az eladónak felróható körülmény. Az adásvételi ügylet során vevő elektronikus értesítési címe .....@..... Vevő vállalja, hogy amennyiben a megadott elektronikus levelezési címe megváltozik, úgy eladót az [ertekeletes@jgk.hu](mailto:ertekeletes@jgk.hu) címen haladéktalanul tájékoztatja, ahogy eladó az értesítési címében, a képviselőjében eljáró szervezetben történő változásról haladéktalanul tájékoztatja.

#### 4.

##### Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan kivett ..... megnevezésű ingatlan, amelyen egy lakóépület található. Az épületben ... db lakás és ..... db nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Az érintett lakások kiürítése 2022. évben megkezdődött. Az ..... db lakásból jelenleg ..... db lakott, a helyiségek használaton kívüliek. A lakások kiürítése folyamatban van.
- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a 3.1. pontban rögzítetteken kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.
- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.4. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant ismeri, bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értébecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 4.5. Vevő az ingatlan területén található felépítmények teljes, illetve részbeni elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalja.
- 4.6. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az általa ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.
- 4.7. Eladó vállalja, hogy az ingatlant - annak kiürítését követően - legkésőbb 2024. október 31. napjáig a vevő birtokába adja, azzal, hogy amennyiben a birtokbaadás nem történik meg a fenti időpontig, akkor az Önkormányzat, 50.000 Ft/nap, azaz ötvenezer forint/nap összegű kötbért fizet Vevőnek.

#### 5.





## Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

5.1. Az ingatlan vételára .....- Ft, azaz ..... forint. A vételárat ÁFA nem terheli. A vételár a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.

5.2. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.2.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára .....Ft, azaz ..... forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre változtatják, így felek a befizetett ..... Ft összeget foglalónak fogadják el (továbbiakban: **foglaló**). Előbbiek alapján tehát **vevő foglaló jogcímen megfizetett ..... Ft összeget eladó részére**. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek a befizetéssel azonos összegben visszajár.

A foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a foglaló teljes összege megfizetésre került.

Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, eladó a Foglaló összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére.

5.2.2. Vevő a foglaló összegével csökkentett, a vételár 50 %-ának megfelelő ..... Ft, azaz ..... forint összegű vételárrészletet jelen szerződés aláírásáig megfizette, az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15508009-08800000 számú bankszámlájára történő átutalással. Eladó az I. vételárrészlet összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére.

5.2.3. Felek rögzítik, hogy vevő a fennmaradó ..... azaz .....forint összegű vételár hátralék megfizetésére az ingatlan kiürítéséről szóló írásos értesítés elektronikus úton történő megküldését követő 15 naptári napon belül köteles, az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15508009-08800000 számú bankszámlájára való átutalással.

Eladó a fennmaradó vételárhátralék összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére. Eladó az ingatlan teljes kiürítését követően 5 napon belül tájékoztatni köteles elektronikus úton a vevőt. Amennyiben Eladó jelen szerződésben foglalt bankszámlaszáma a teljesítés időtartamáig módosul, a fizetési értesítésről szóló felhívásban eladó közli a bankszámlaszámot, amelyre a vételár megfizetését teljesíteni kell.

Eladó az ingatlan birtokbaadásának napjával, mint teljesítési nappal köteles végszámlát kiállítani.

Amennyiben jelzett határidő eredménytelenül telik el, a fizetési határidő további 30 nappal meghosszabbítható, azonban erre az időszakra eladó napi kötbér fizetését köti ki, amelynek mértéke 100.000,- Ft/nap, azaz egyszázezer forint/nap.

Amennyiben a póthatáridő alatt vevő nem fizeti meg a fennmaradó vételárat, eladó újabb póthatáridő kifizetése nélkül jogosult, jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni. Ez esetben Vevő nem követelheti vissza a foglaló összegét az Eladótól.

## 6.

### Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlant a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei út – Orczy tér – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési szabályzatáról szóló 17/2022.



(V. 26.) önkormányzati rendelet előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez.
- b) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

#### 6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: .....

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés. stb.) a vevőt terheli.

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei út – Orczy tér – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési szabályzatáról szóló 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.

## 7.

### **A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei**

7.1. A beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

#### 7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft, azaz tizenötmillió forint.
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, azaz hétmillió-ötszáz ezer forint.

A 60 napnál kevesebb késedelem esetén ezen összegek időarányosan érvényesíthetők.

Felek rögzítik, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 100.000 Ft/nap, azaz egyszáz ezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét nem tekinti eltúlzottnak.

7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő banki garanciaszerződés megkötésével/ közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandó garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének eleget tett, a .... Bank/közjegyző által kibocsátott .... számú garanciaszerződés jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 15.000.000,- Ft, azaz tizenötmillió forint, a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 7.500.000,- Ft, hétmillió-ötszáz ezer forint. A garanciaszerződés az eladó javára lehívásra/átutalásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan garancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank/közjegyző



átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

## 8.

### **Ingtalan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok**

- 8.1. Az eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Az eladó a jelen szerződés aláírásával azonban feltétlen, és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történt adásvétel ténye a vevő nevének egyidejű feltűntetésével, az ingatlan tulajdoni lapján feljegyzésre kerüljön. A teljes vételár megfizetését követően Eladó külön nyilatkozatban járul hozzá, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányban a vevő javára, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

## 9.

### **Az ingatlan birtokának átruházása**

- 9.1. Eladó az ingatlant - annak kiürítését követően - legkésőbb 2024. október 31. napjáig adja a vevő birtokába, összes ingóságaitól kiürítve, a kulcsok átadásával. Eddig az időpontig az ingatlannal kapcsolatban felmerülő valamennyi költség az eladót, ettől az időponttól kezdődően pedig vevőt terheli. A felek megállapodnak abban, hogy lakott területek vonatkozásában az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a 4.7. szerinti határidőre valamennyi önkormányzati és egyéb bérleti szerződést megszüntet, a bérleti szerződéssel rendelkező és jogcím nélküli használók lakhatási feltételeiről kárveszély terhe mellett az eladó saját költségére maga gondoskodik halasztott birtokbaadással a Ptk.6:122 §-ára figyelemmel. Ezen teljesítésre az eladó tájékoztatási kötelezettséggel, felelősséggel és biztosítékkal (kötbér fizetési kötelezettséggel) tartozik, és az ingatlan területének eladó által korlátozástól mentessé és használhatóvá tétele feltétele a jelen adásvételi szerződés eladó általi teljes teljesítésének, teljesezésbe menésének.
- 9.2. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan vonatkozásában a közüzemi számlák, és egyéb költségek fizetése, valamint az ingatlannal kapcsolatos kárveszély viselése az ingatlan birtokbaadása napján száll át a vevőre. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vevő általi birtokbavételének átvételi késedelme esetén a kötelezett eladó a dolog őrzésére a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint köteles, a kárveszély pedig a vevőre, mint jogosultra száll át.
- 9.3. Felek rögzítik, hogy a birtokbaadás napjáig az eladó jogosult az ingatlan hasznait szedni és ő viseli az ingatlannal kapcsolatos kárveszélyt, eladót terheli a közüzemi számlabefizetések, számlatartozások, míg az ingatlan birtokbaadása napjától azonban a vevő lesz ezekre jogosult és kötelezett.

## 10.

### **Egyéb rendelkezések**

- 10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.  
Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet. Eladó képviselőjének eredeti aláírási címpéldánya korábban csatolásra került a Földhivatal részére.
- 10.2. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.
- 10.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.



10.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

10.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.

10.6. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500 Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600 Ft földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.

10.7. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.

10.8. Az épület energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint jelen ingatlanra kötelező energetikai tanúsítvány készítése, amelyről eladó köteles saját költségén gondoskodni. Az energetikai tanúsítvány Felek által az okiratszerkesztő ügyvéddel közölt azonosító kódja: HET-..... A Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az energetikai tanúsítványt megismerte, azt az eladótól átvette egy példányban.

10.9. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

10.10. A szerződés felek teljes megállapodását tartalmazza. A felek között a szerződés előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.

A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.

10.11. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel ..... **ügyvédet** ..... bízzák meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2023. ....

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviselet: Kovács Ottó  
igazgatósági elnök  
Eladó

.....  
Vevő



Jelen okiratot (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2023. ....

....  
okiratkészítő ügyvéd

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
Budapest, 2023. ....

.....  
Hórich Szilvia  
gazdasági vezető



**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET**  
**függőben tartással**  
**(egyösszegű fizetéssel történő szerződéskötés esetén)**

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Píkó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1084 Budapest, Ór utca 8., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

..... (székhelye: ....., adószáma: ....., cégjegyzékszám: .....; statisztikai számjele:..... képviseli: ....., mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

**1.**

**Előzmények**

- .2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete /2023. (.....) számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki **Budapest VIII. kerület ..... hrsz.-ú**, természetben a **Budapest VIII. kerület, .....** szám alatt található ingatlan értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete /2023. (.....) számú határozata szerint vevő lett.

**2.**

**A szerződés tárgyát képző ingatlanok adatai**

**Címe:** Budapest VIII. kerület, .....

**Helyrajzi száma:** .....

**Megnevezése:** kivett .....

**Telek alapterülete:** ..... m<sup>2</sup>

**Közmű ellátottsága:** az ingatlanon minden közmű alapvezeték kiépített

**Terhei:** ....., egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

**3.**

**Jognyilatkozat**

- 3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen



szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett ..... Ft, azaz ..... forint összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a vevő .....Bank Zrt által vezetett ..... HUF számú számlájára visszautalja. A vevő tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 3.2. Eladó eladja, vevő megvásárolja 1/1 tulajdoni hányadban a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.
- 3.3. Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 naptári napon belül postai úton, ajánlott tértivevényes küldeményel megküldi vagy személyesen eljuttatja a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat részére a jelen szerződést azzal a felhívással, hogy a megküldéstől számított 35 naptári napon belül nyilatkozzon, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni.
- 3.4. Felek megállapodnak, hogy az adásvételi szerződés teljesítése során eladó, eladó képviselőjében eljáró szervezet a jelen szerződésben foglalt értesítéseket elektronikus úton küldi meg vevő részére. Vevő kijelenti, hogy amennyiben az eladótól, eladó képviselőjében eljáró szervezettől a kéretlen (spam) levelek mappába kerülnek, az nem az eladónak felróható körülmény. Az adásvételi ügylet során vevő elektronikus értesítési címe .....@..... Vevő vállalja, hogy amennyiben a megadott elektronikus levelezési címe megváltozik, úgy eladót az [ertekesites@jgk.hu](mailto:ertekesites@jgk.hu) címen haladéktalanul tájékoztatja, ahogy eladó az értesítési címében, a képviselőjében eljáró szervezetben történő változásról haladéktalanul tájékoztatja.

#### 4.

##### Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan kivett ..... céljára szolgáló helyiség található. Az érintett lakások kiürítése 2022. évben megkezdődött. Az ..... db lakásból jelenleg ..... db lakott, a helyiségek használaton kívüliek. A lakások kiürítése folyamatban van.
- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a 3.1. pontban rögzítettekén kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentesek, azokon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.
- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.4. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 4.5. Vevő az ingatlan területén található felépítmények teljes, illetve részbeni elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalja.
- 4.6. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az általa ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.
- 4.7. Eladó vállalja, hogy az ingatlant - annak kiürítését követően - jelen adásvételi szerződés aláírásától számítva legkésőbb 2024. október 31. napjáig a vevő részére birtokba adja azzal, hogy amennyiben a birtokbaadás nem történik meg a fenti határidőig, akkor az Önkormányzat, 50.000 Ft/nap, azaz ötvenezer forint/nap összegű kötbért fizet Vevőnek.



## 5.

### Az ingatlanok vételára, a vételár megfizetése

5.1. Az ingatlan vételára .....- Ft, azaz ..... forint. A vételarat ÁFA nem terheli. A vételár a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.

5.2. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.2.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára .....Ft, azaz ..... forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a **befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre** változtatják, így felek a befizetett ..... Ft összeget foglalónak fogadják el (továbbiakban: **foglaló**). Előbbiek alapján tehát **vevő foglaló jogcímen megfizetett ..... Ft összeget eladó részére**. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek a befizetéssel azonos összegben visszajár.

A foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a foglaló teljes összege megfizetésre került.

Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, eladó a Foglaló összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére.

5.2.2. Felek rögzítik, hogy vevő az **elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő eredménytelen elteltére vonatkozó eladói értesítés vevő részére történt sikeres kézbesítését követően** jelen szerződés aláírásától számított **45 naptári napon belül** köteles a vételárból fennmaradó ..... Ft, azaz ..... forint összegű **vételárhátralékot** az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15508009-08800000 számú bankszámlájára megfizetni abban az esetben, ha sem a Magyar Állam, sem a Budapest Fővárosi Önkormányzat nem él a jelen szerződés 3.1. pontjában biztosított elővásárlási jogával. Eladó a vételárhátralék összegének a bankszámlájára történő beérkezésének napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani a vevő részére a bankszámláján történt jóváírást követően.

Amennyiben a vevő késedelembe esik a vételárhátralékkal, eladó póthatáridő kitűzése nélkül jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni. Ez esetben Vevő nem követelheti vissza a foglaló összegét az Eladótól.

A végszámla kiállítására az ingatlan birtokbaadásának napjával, mint teljesítési nappal kerül sor.

## 6.

### Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlant a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei út – Orczy tér – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési szabályzatáról szóló 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) az ingatlanok birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez.
- b) az ingatlanok birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:



Az ingatlan övezeti besorolása: .....

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés. stb.) a vevőt terheli.

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei út – Orczy tér – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési szabályzatáról szóló 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.

## 7.

### **A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei**

7.1. A beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft, azaz tizenötmillió forint.
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, hétmillió-ötszáz ezer forint.

A 60 napnál kevesebb késedelem esetén ezen összegek időarányosan érvényesíthetők.

Felek rögzítik, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 100.000,- Ft/nap, azaz egyszáz ezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét nem tekinti eltúlzottnak.

7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő banki garanciaszerződés megkötésével/ közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandó garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének eleget tett, a ..... Bank/közjegyző által kibocsátott .... számú garanciaszerződés jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 15.000.000,- Ft, azaz tizenötmillió forint, a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 7.500.000,- Ft, azaz hétmillió-ötszáz ezer forint. A garanciaszerződés az eladó javára lehívásra/átutalásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan garancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank/közjegyző átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

## 8.

### **Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok**



- 8.1. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban („**Bejegyzési engedély**”) feltétlen, teljes, kizárólagos és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga a 2. pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a teljes vételár megfizetését követően vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó a Bejegyzési engedélyt az ellenjegyző ügyvédnél, külön ügyvédi letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi, amelyet ellenjegyző ügyvéd minden további feltétel kikötése nélkül köteles vevő részére kiadni, illetve tulajdonjog bejegyzésére az illetékes földhivatali osztálynak benyújtani, amennyiben a teljes vételár maradéktalanul megfizetésre került
- 8.2. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés benyújtásra kerüljön az illetékes földhivatalhoz, azonban azzal a feltétellel, hogy Bejegyzési engedély vevőnek történő kiadásáig, legfeljebb a jelen szerződésnek a földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónapig, a földhivatali eljárás függőben tartását kezdeményezik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint.

## 9.

### Az ingatlan birtokának átruházása

- 9.1. Eladó az ingatlant - annak kiürítését követően - legkésőbb 2024. október 31. napjáig adja a vevő birtokába, összes ingóságaitól kiürítve, a kulcsok átadásával. Eddig az időpontig az ingatlannal kapcsolatban felmerülő valamennyi költség az eladót, ettől az időponttól kezdődően pedig vevőt terheli. A felek megállapodnak abban, hogy lakott területek vonatkozásában az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a 4.7. szerinti határidőre valamennyi önkormányzati és egyéb bérleti szerződést megszüntet, a bérleti szerződéssel rendelkező és jogcím nélküli használók lakhatási feltételeiről kárveszély terhe mellett az eladó saját költségére maga gondoskodik halasztott birtokbaadással a Ptk.6:122 §-ára figyelemmel. Ezen teljesítésre az eladó tájékoztatási kötelezettséggel, felelősséggel és biztosítékkal (kötér fizetési kötelezettséggel) tartozik, és az ingatlan területének eladó által korlátozástól mentessé és használhatóvá tétele feltétele a jelen adásvételi szerződés eladó általi teljes teljesítésének, teljesezésbe menésének.
- 9.2. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan vonatkozásában a közüzemi számlák, és egyéb költségek fizetése, valamint az ingatlannal kapcsolatos kárveszély viselése az ingatlan birtokbaadása napján száll át a vevőre. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vevő általi birtokbavételének átvételi késedelme esetén a kötelezett eladó a dolog őrzésére a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint köteles, a kárveszély pedig a vevőre, mint jogosultra száll át.
- 9.3. Felek rögzítik, hogy a birtokbaadás napjáig az eladó jogosult az ingatlan hasznait szedni és ő viseli az ingatlannal kapcsolatos kárveszélyt, eladót terheli a közüzemi számlabefizetések, számlatartozások, az ingatlan birtokbaadása napjától azonban a vevő lesz ezekre jogosult és kötelezett.

## 10.

### Egyéb rendelkezések

- 10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.  
Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet. Eladó képviselőjének eredeti aláírási címpéldánya korábban csatolásra került a Földhivatal részére.
- 10.2. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyónátruházási illetéket kell fizetni.
- 10.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékárnytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.



10.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

10.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.

10.6. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, és 6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.

10.7. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.

10.8. Az épület energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint jelen ingatlanra kötelező energetikai tanúsítvány készítése, melyről Eladó köteles saját költségén gondoskodni. Az energetikai tanúsítvány Felek által az okiratszerkesztő ügyvéddel közölt azonosító kódja: HET-..... A Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az energetikai tanúsítványt megismerte, azt az Eladótól átvette egy példányban.

10.9. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

10.10. A szerződés felek teljes megállapodását tartalmazza. A felek között a szerződés előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.

A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.

10.11. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel ..... **ügyvédet** ..... bízják meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2023. ....

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviseli: Kovács Ottó  
igazgatósági elnök

.....  
Vevő



Eladó

Jelen okiratot (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2023. ....

....  
okiratkészítő ügyvéd

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
Budapest, 2023. ....

.....  
Hőrich Szilvia  
gazdasági vezető



„Budapest VIII. kerület, ..... szám alatt telekingatlan értékesítése - pályázat”

**Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat**

Alulírott ..... (név) mint a ..... (társaság neve) vezető tisztségviselője jelen pályázatban található adásvételi szerződéshez /az alábbi módosítási javaslatokat teszem / nem teszek módosítási javaslatot\*

1. ....

2. ....

(Külön lapon folytatható, amit sorban kell a dokumentációba lefűzni, a végén keltezéssel és aláírással kell ellátni.)

Alulírott ..... (név) mint a ..... (társaság neve) vezető tisztségviselője nyilatkozom, hogy pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi szerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok kiíró általi elutasítása esetén is fenntartom ajánlatomat.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról**

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

Az ajánlatot két példányban, külön lezárt borítékban kell benyújtani, az egyik példányon feltüntetve az „Eredeti példány”, a másikon a „Másolati példány” szöveget.

A borítékon a következő szöveget kell és lehet feltüntetni: **„Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti telekingatlan értékesítése - pályázat”**

Az ajánlatot sértetlen borítékban kell benyújtani, sérült, felnyitott borítékot a Bonyolító nem vesz át.

Ahol az nincs jelezve, hogy másolat is elegendő, az eredeti igazolást kell csatolni az ajánlathoz.

A pályázati dokumentáció vételára és az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: **ajánlati biztosíték ..... szám alatti telek**

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kérjük összefűzni:

1. Jelentkezési lap
2. Ajánlati összesítő
4. Eredeti aláírási címpéldány
5. A polgári perrendtartásról szóló 2016. Évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője írja alá
6. Pályázati dokumentáció megvásárlásáról szóló bevételi pénztárbizonylat másolata
7. Ajánlati biztosíték megfizetéséről szóló bizonylat másolata
8. Nyilatkozat (a pályázati dokumentáció 2. számú mellékletét képező nyilatkozat cégszerű aláírással ellátva)
9. Külföldi ingatlanszerzésére vonatkozó hozzájárulás
10. Kíróval, bonyolítóval szemben fennálló tartozásról igazolások: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által bérbeadott ingatlan esetében az igazolás beszerzése nem szükséges, az saját nyilvántartásból kerül ellenőrzésre
11. Helyi adóigazolás (beszerezhető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
12. Nemzeti Adó-és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) igazolása, amennyiben az ajánlattevő nem szerepel a NAV köztartozásmentes adózók nyilvántartásában
13. Banki sorban állásról igazolás
14. Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
15. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok



### **Átlátható szervezet:**

A 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-ának rendelkezései alapján átlátható szervezet:

#### **1. átlátható szervezet:**

- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,
- b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
  - ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
  - bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
  - bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
  - bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;
- a) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
  - ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
  - cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
  - cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

**9. meghatározó befolyás:** az a kapcsolat, amelynek révén természetes személy, vagy jogi személy egy jogi személynek tagja vagy részvényese, és

- a) jogosult e jogi személy vezető tisztségviselői vagy felügyelőbizottsága tagjai többségének megválasztására és visszahívására, vagy
- b) a jogi személy más tagjaival vagy részvényeseivel kötött megállapodás alapján egyedül rendelkezik a szavazatok több mint ötven százalékával;

3. § (2) Az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről a szerződő félnek cégszerűen aláírt módon nyilatkoznia kell. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.



**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. szám (hrs.:35127) alatti, Önkormányzati tulajdonú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről**



**Készítette : Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2022. december 19.**



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Magdolna negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bauer Sándor utca 13.  
Hrsz. : 35127**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos(ok) : VIII. Ker. Józsefvárosi Önk. Polgármesteri Hiv.  
Jelenlegi bérlők : van  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

: tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG**

: fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Ingatlan típusa : Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Tulajdoni hányad : 1/1  
Alapterület : 649 m<sup>2</sup>**ÉRTÉKELÉS**Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító, jövedelem alapú és újraelőállítási érték megállapítása  
Eredeti értékelés fordulónapja : 2022. december 19.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK 734/1000 tulajdoni hányadra**Bérlők által lakott ingatlan forgalmi értéke : 185.500.000,- Ft  
azaz Száznnyolcvanötmillió-ötszázezer forint  
Kiürített ingatlan forgalmi értéke : 258.000.000,- Ft  
azaz Kettőszázötvennyolcmillió forint  
Építési telek nettó piaci értéke : 259.210.000,-Ft  
azaz Kettőszázötvenkilencmillió-kettőszázfőzezer forint  
Telek fajlagos nettó forgalmi értéke : 399.399,-Ft  
Építési telek bruttó forgalmi értéke : 329.196.700,-Ft  
Építési telek értékének áfa tartalma : 69.986.700,-Ft  
Az ingatlan nettó likvidációs értéke : 205.380.000,-Ft  
azaz Kettőszázötmillió-háromszáznyolcvanezer forint  
Az ingatlan bruttó likvidációs értéke : 260.832.600,-Ft  
azaz Kettőszázhatvanmillió-háromszáznyolcvanháromezer-hatszáz forint  
Az ingatlan likvidációs értékének áfa tartalma : 55.452.600,-Ft  
azaz Ötvenötmillió-négyszázötvenkettőezer-hatszáz forint

Budapest, 2022. december 19.

Készítette:

2023 JAN 10.

Grifton Property Kft.  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938064Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

V.K.12



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Bauer Sándor utca 13. szám alatti, 35127 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület értékének megállapításával.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. december 16.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. november 30.)
- szintrajzok
- térképmásolat
- Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Bauer Sándor utca 13.
Helyrajzi szám	: 35127
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület	: 649 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna negyed elnevezésű városrészben, a Bauer Sándor utcában, a Mátyás tér és a Teleki tér között található. Környezetében régebbi és újabb építésű társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Teleki tér felől közelíthető meg.

#### 3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 35127 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan földterületének felszíne sík. A vizsgált ingatlan a Bauer Sándor utca 13. szám alatt található.

A vizsgált ingatlan zárt sorú beépítésű. A telek alakja téglalaphoz közelítő formájú, a lakóház 'L' alakú. A vizsgált ingatlannal szomszédos ingatlanok az utcafronton 1 illetve 2 szintes épületek. A lakóház udvarát a szomszédos lakóházak tűzfalai határolják.

A lakóépület földszintes kialakítású, melynek udvara részben töredezett betonfelülettel burkolt, fával, cserjékkel, és talajtakaró növényekkel benőtt földterület.

A lakóház bejárata faszerkezetű kétszárnyú ajtó. A falak a szigetelés hiánya miatt nedvesednek, ezért jellemzően vakolathiányosak. A lakóház udvari és utcai homlokzati vakolata rossz állapotú. A belső lépcsőház falazatáról a vakolat sok helyen levált. A lakóházban 5 db lakás és 5 db nem lakáscélú helyiség van. A Megbízótól kapott Önkormányzati nyilvántartás alapján a vizsgált ingatlanban a 2 lakás komfortfokozata szerint komfortos, 1 lakás félkomfortos és 2 komfort nélküli. A szemle során csak a pincébe sikerült a lejutás. A lakások részben befalazottak. A lakóházban minden közmű megtalálható. A fűtés egyedi kiépítésű. A lakóház kapualja és utcai nem lakáscélú helyiségei aládúcoltak. A lakóház általános műszaki állapota összességében leromlott, gyenge. A karbantartások és az állagmegóvási munkák elmaradása miatt a vizsgált ingatlan gazdaságosan nem újítható fel.



**Környezet**

elhelyezkedés	:városközpont közeli
elérhetőség	:gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan
tömegközlekedési kapcsolat	:200 m-en belül
gépkocsi parkolás	:utcán
alapvető fogyasztási cikkek vásárlási lehetősége	:200 m-en belül

**Lakóház**

építés ideje	:1880.
szintszáma	:pince + földszint
ingatlan típusa	:lakóház (100 %-s önkormányzati tulajdon)
építési mód	:hagyományos, téglá, felújítandó állapot
alapozás	:téglá sávalap
szigetelés	:nincs vagy elavult
tartószerkezet	:téglá szerkezet, felújítandó állapotban
födémszerkezet	:tégláboltozatos pince, fagerendás zárófödém, felújítandó állapotban
pince	:leromlott állapotú
tetőszerkezet	:faszerkezetű, nyereg- és félnyeregterető, felújítandó állapotú
héjazat	:cserépfedés, felújítandó állapotú
külső felületképzés	:kőporos vakolat, téglá, rossz állapotú
elektromos energia	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
víz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
csatorna	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
gáz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva

**Helyiségek (lakások, nem lakáscélú helyiség)**

külső nyílászárók	:fa-, fém- és műanyag szerkezetűek, felújítandó állapotúak
belső nyílászárók	:fa tok- és szárny szerkezetűek, felújítandó állapotúak
bejárati ajtók magassága	:2,0 m
helyiségek belmagassága	:2.0 – 3,7 m
padozat	:beton, járólapp, felújítandó állapotúak
falak	:vakoltak, festettek, csempézettek, felújítandó állapotúak
meleg vízellátás	:egyedi
fűtésrendszer	:egyedi





Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-1 jelű, zárt sorú beépítésű nagyvárosias lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: **500 m<sup>2</sup>,**
- Beépítés módja: **Zárt sorú (az utca jellegéből adódóan)**
- Maximális beépítés terepszint felett: **65 %,**
- Maximális beépítés terepszint alatt: **100 %\***
- Maximális szintterületi mutató: **4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,**
- Maximális építmény magassága: **16,0 – 23,0 méter,\*\***
- Zöldfelület mértéke: **0 %\***

*\*mélygarázs létesítése esetén*

*\*\*A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat 'JÓKÉSZ' 6. térképszelvényen, a Magdolna negyedre vonatkozóan a vizsgált ingatlan esetében az érvényes utcai építménymagasság 30 m.*

A területen létrehozható:

- a) lakóépület,
- b) szálláshely-szolgáltató épület,
- c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
  1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
  2. parkolóház, mélygarázs,
  3. sportcélú építmény,
  4. egészségügyi építmény,
  5. szociális építmény,
  6. egyházi építmény

A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátási,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltatási,
- e) igazgatási,
- f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
- g) egészségügyi,
- h) egyházi,
- i) szociális,
- j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

*Handwritten signature*

**Helyiségkimutatás**

Helyiség megnevezés	elhelyezkedése	komfort fokozata	nettó alapterülete (m2)
nem lakáscélú helyiség	pince		139,00
nem lakáscélú helyiség	földszint/UDH		11,00
nem lakáscélú helyiség	földszint/UCH		58,00
lakás	földszint1	félkomfortos	44,00
lakás	földszint2	komfortos	32,00
lakás	földszint3-4	komfortos	72,00
lakás	földszint5	komfort nélküli	28,00
lakás	földszint6	komfort nélküli	33,25
Helyiség megnevezés	elhelyezkedése	komfort fokozata	nettó alapterülete (m2)
helyiségek összesen	pince		139,00
helyiségek összesen	földszint		278,25
<b>helyiségek összesen</b>			<b>417,25</b>
<b>nem lakáscélú helyiség</b>			<b>208,00</b>
<b>lakás összesen</b>	földszint		<b>209,25</b>
lakás	földszint	komfortos	104,00
lakás	földszint	félkomfortos	44,00
lakás	földszint	komfort nélküli	61,25

## Értékmódosító tényezők

Értéknövelő szempont

fejlesztési potenciál szintszám növeléssel

Értékcsökkentő szempont

 a lakóház gyenge műszaki állapotú  
 gazdaságosan nem felújítható



#### 4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszereit tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

##### **4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m<sup>2</sup> hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetébe (L1-VIII-1) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. szám alatti (35127 hrsz-ú) ingatlan értékét kerekítve:

**126.034.000,- Ft,**

**azaz**

**Százhuszonhatmillió-harmincnégyezer forint**

összegben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. Az ingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatokban közöljük.





**GRIFTON** 10

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. Lakóház (Hrsz.: 35127)

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás 40 m<sup>2</sup> és kisebb alapterületű Budapest, VIII. kerületi lakások esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Ingatlan hasznos összterülete Építés éve Szerkezet, állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Lakás Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 13. 40> 1880. Tégla, átlagos állapot	Lakás Bp., VIII. ker. Kőrös utca 31 1962 22 200 000 2022 ing.com/32118008	Lakás Bp., VIII. ker. Lajza utca 28 1972 22 500 000 2022 ing.com/33232931	Lakás Bp., VIII. ker. Mátyás tér 26 1965 22 800 000 2022 ing.com/33269171	Lakás Bp., VIII. ker. Telekői tér 26 1 904 22 490 000 2022 ing.com/31113142	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		916 667	803 571	876 923	865 000	
Korrektív tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)	0%	0%	0%	0%	0%	
ingatlan mérete (2)	0%	0%	0%	0%	0%	
használhatóság (3)	0%	0%	0%	0%	0%	
műszaki állapot (4)	0%	5%	5%	rosszabb	5%	
közművesítettség (5)	0%	0%	0%	0%	0%	
ajánlati vagy eladási ár (6)	-10%	-10%	-10%	ajánlat	ajánlat	
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%	-5%	-5%	-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		825 000	763 393	833 077	778 500	
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		776 058				

H-1042 Budapest, József Attila utca 4-6. Tel.: +36 (1) 270 90 86 E-mail: [property@grifton.hu](mailto:property@grifton.hu)

VH50



**GRIFTON** 11

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. Lakóház: (Hrsz.: 35127)

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás 40 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű Budapest, VIII. kerületi lakások esetében

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Lakás Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca	Lakás Bp., VIII. ker. Illés utca	Lakás Bp., VIII. ker. Kartácsy S. utca	Lakás Bp., VIII. ker. Sárkány utca	Lakás Bp., VIII. ker. Szezegvár utca
Utcánév	Bauer Sándor utca	Illés utca	Kartácsy S. utca	Sárkány utca	Szezegvár utca
Utcaszám	55	48	54	48	59
Építés éve	1880	1900	1889	1910	1889
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes állapot	tégla, közepes állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot
Ajánlati ár Ft-ban	29 000 000	27 000 000	24 900 000	38 990 000	36 900 000
Ajánlat ideje	2022	2022	2022	2022	2022
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	ing.com:33025473	ing.com:33196492	ing.com/33094223	ing.com/33220005	ing.com/31999817
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	527 273	562 500	461 111	812 292	625 424
Korrektíós tényezők	Százalékos korrektívó hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrektívó hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrektívó hasonló 0% hasonló 0% rosszabb 5% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrektívó hasonló 0% hasonló 0% rosszabb 5% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrektívó hasonló 0% hasonló 0% rosszabb 5% hasonló 0% ajánlat -10%
elhelyezkedés (1)					
ingatlan mérete (2)					
használatosság (3)					
műszaki állapot (4)					
közelműveltség (5)					
ajánlati vagy eladási ár (6)					
A piaci korrektívó mértéke összesen	-10%	-10%	-5%	-3%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )	474 545	506 250	438 056	771 677	594 153
A figyelembe vett súlysúlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )					
					556 936

H-1042 Budapest, József Attila utca 4-6. Tel.: +36 (1) 270 90 86 E-mail: property@grifton.hu

VK

51





**GRIFTON**

12

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. Lakóház (Hrsz.: 35127)

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás Budapest, VIII. kerületi pince raktárak esetében

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Raktár Bp., VIII. ker. Baross utca 80 1899 1910 tégla, jó állapot 10 000 000 2022 ing.com:33082671	Raktár Bp., VIII. ker. Déli Miksa utca 157 1910 1901 tégla, közepes állapot 19 990 000 2022 ing.com:32807889	Raktár Bp., VIII. ker. Karácsony S. utca 86 1901 1891. tégla, átlagos állapot 10 000 000 2022 ing.com:33097226	Raktár Bp., VIII. ker. Kis Fuváros utca 90 1891. tégla, jó állapot 15 000 000 2022 ing.com:33028012	Raktár Bp., IX. ker. Nagyvánd tér 68 1910. tégla, közepes állapot 13 000 000 2022 ing.com:33282270
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	125 000	127 325	116 279	166 667	191 176
Korrektív tényezők	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% jobb 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció jobb -5% nagyobb 5% hasonló 0% jobb -5% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% jobb -5% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% jobb -10% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% jobb -5% ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen	-20%	-15%	-15%	-20%	-15%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )	100 000	108 226	98 837	133 333	162 500
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	120 579				

Vh  
52



## Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás Budapest, VIII. kerületi üzletek esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Ingatlan hasznos összterülete Építés éve Szerkezet, állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Üzlet Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 13. 22 és 36 1880. Tégla, felújítandó állapot	Üzlet Bp., VIII. ker. Békeosis utca 23 1899. tégla, közepes állapot 20 000 000 2022 ing.com:25055348	Üzlet Bp., VIII. ker. Kosztori utca 20 1910. tégla, felújítandó állapot 13 500 000 2022 ing.com:31801576	Üzlet Bp., VIII. ker. Mátyás tér 44 1905. tégla, felújítandó állapot 28 000 000 2022 ing.com:32118831	Üzlet Bp., VIII. ker. Víg utca 24 1889. tégla, felújítandó állapot 21 000 000 2022 ing.com:32004213	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		964 286	675 000	636 364	875 000	
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		
elhelyezkedés (1)		0%	0%	0%	0%	
ingatlan mérete (2)		0%	0%	0%	0%	
használatosság (3)		0%	0%	0%	0%	
műszaki állapot (4)		jobb -10%	jobb -5%	azonos	azonos	
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%	-10%	-10%	-15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		771 429	607 500	572 727	743 750	
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		686 907				





## Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékmeghatározás Budapest, VIII. és IX. kerületi irodák esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Ingatlan hasznos összterülete Építés éve Szerkezet, állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Iroda Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 13. 11 1880. Tégla, átagos állapot	Iroda Bp., VIII. ker. Mátyás tér 41 2014. tégla, jó állapot 43 900 000 2022 ing.com:33162499	Iroda Bp., VIII. ker. Orezy tér mellett 45 1891. tégla, felújítandó állapot 32 000 000 2022 ing.com:32674669	Iroda Bp., VIII. ker. Üllői út 34 1928. tégla, közepes állapot 26 900 000 2022 ing.com:33091493	Iroda Bp., IX. ker. Mester utca 55 1910. tégla, jó állapot 34 900 000 2022 ing.com:324998062	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		780 000	711 111	791 176	634 545	
Korrektíós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	hasonló	jobb	hasonló	
ingatlan mérete (2)		5%	5%	hasonló	nagjobb	
használatosság (3)		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	
műszaki állapot (4)		jobb	rosszabb	azonos	jobb	
ajánlati vagy eladási ár (6)		-10%	-10%	ajánlat	-5%	
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%	0%	-15%	-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		702 000	711 111	672 500	571 091	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	724 072					

VBA



nem lakáscélú helyiség	lakás	terület m2	fajlagos eladási ár Ft/m2	korrekció			piaci érték Ft	bérlet miatti korrekció	bérleti jogviszony megváltás utáni piaci érték Ft
				épületen belüli elhely.	komfort	komfort			
pince		139,00	120 579				16 760 481	1	16 760 481
földszint/UDH		11,00	724 072				7 964 792	1	7 964 792
földszint/UCH		58,00	686 907				39 840 606	1	686 907
	földszint1	44,00	556 936	1	0,95	FK	23 279 925	1	23 279 925
	földszint2	32,00	776 058	1	1	K	24 833 856	1	24 833 856
	földszint3-4	72,00	556 936	1	1	K	40 099 392	0,5	20 049 696
	földszint5	28,00	776 058	1	0,9	KN	19 556 662	1	19 556 662
	földszint6	33,25	776 058	1	1	K	25 803 929	0,5	12 901 964
<b>Összesen</b>		<b>417,25</b>					<b>198 139 642</b>		<b>126 034 283</b>



#### 4.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A módszer lényege, hogy az ingatlan értékét a kalkulált újraelőállítási költsége alapján határozzuk meg, oly módon, hogy az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A költség alapú értékmeghatározáshoz első lépésben piaci összehasonlítással határoztuk meg a telekértéket, majd a felépítmények újraelőállítási költségét számoltuk. Az épületek újraelőállítási költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2022. kiadvány, építőipari cégek által közölt információk, valamint különböző elemzések alapján kalkuláltuk.

Az újraelőállítási költségből az avulások figyelembevételével határoztuk meg az értéket.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés, melynek fő elemei az alábbiak:

- műszaki állapotból adódó fizikai avultság; fizikai romlás;
- használat / hasznosíthatóság / korszerűség alapján meghatározott funkcionális avultság;
- piaci környezeti viszonyokat figyelembe vevő avultság, melyet az ingatlantól független tényezők befolyásolnak.

##### Fizikai avultság

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

városi téglapépületek	60-90 év
városi, szerelt szerkezetű épületek	40-70 év
kertvárosi, családi ház jellegű épületek	50-80 év
ipari és mezőgazdasági épületek	20-50 év

##### Funkcionális avultság

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítménynek a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

##### Környezeti avultság

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

**A részletes számítások alapján a költségalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. szám (35127 hrsz.) alatti ingatlan értékét kerekítve:**

**270.279.000,-Ft**

azaz

**Kettőszázhetvenmillió-kettőszázhetvenkilencezer forint**

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A költségalapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó számításokat utána közöljük.





**A földterület értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**  
Az értékmeghatározás során Budapest, VIII. kerület területén lévő, hasonló adottságú építési telkek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Teltek területe	Teltek Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 13. 649 L1-VIII-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Düszegi Sámuel utca 1 230 L1-VIII-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 805 L1-VIII-3 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Sárkány utca 922 L1-VIII-2 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Szerdahelyi utca 775 L1-VIII-3 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési teltek Bp., VIII. ker. Szezegyár utca 1 407 I-VIII-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.
Jellemzők Közmuvesítetttség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközmvés 520 000 000 2022 ing.com/32829553	Összközmvés 349 900 000 2022 ing.com/33307222	Összközmvés 349 900 000 2022 ing.com/32763130	Összközmvés 260 000 000 2022 ing.com/32893759	Összközmvés 850 000 000 2022 ing.com/33001894	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		422 764	434 658	379 501	335 484	604 122
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció				
elhelyezkedés (1) ingatlan mérete (2) beépíthetőség (3) használatosság (4) közmuvesítetttség (5) ajánlati vagy eladási ár (6)		0% 5% 0% 0% -15%	0% 0% 5% 0% -15%	0% 5% 5% 0% -15%	0% 0% 5% 0% -15%	0% 5% 0% 0% -15%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%	-10%	-5%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		380 488	391 193	360 526	301 935	543 710
A figyelembe vett súlyszámok		200%	200%	200%	200%	200%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		395 570				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		256 730 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		205 380 000				
		<b>Kettőszázötvenhatmillió-hétszázszázharmincezer forint</b>				
		<b>Kettőszázötvenhatmillió-háromszáznyolcvanezer forint</b>				

Handwritten initials and signature: *JK*



**A felépítmény értékének meghatározása újraelőállítási költség számítással és avulással**

Elhelyezkedés	nettó területe (m <sup>2</sup> )	újraelőállítási ktg.(Ft/m <sup>2</sup> )	használhatóság (%)			Felépítmény számított értéke (Ft)
			fizikai	funkcionális	környezeti	
<i>pince</i>						
nem lakáscélú helyiség	139,00	255 500	20	30	40	852 348
<i>földszint</i>						
nem lakáscélú helyiség	69,00	575 000	30	50	50	2 975 625
komfortos lakás	104,00	575 000	30	60	50	5 382 000
félkomfortos lakás	44,00	550 000	30	55	50	1 996 500
komfort nélküli lakás	61,25	510 000	30	50	50	2 342 813
<b>Felépítmény értéke összesen</b>	<b>417,25</b>					<b>13 549 286</b>

**A forgalmi érték meghatározása költségalapú módszerrel**

	számított érték (Ft)
Felépítmény értéke	13 549 286
Telek értéke	256 730 000
<b>Az ingatlan forgalmi értéke</b>	<b>270 279 286</b>

**4.3 Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel**

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékke. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékke, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árakból állapítottuk meg.





A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 37/2019.(VIII.22.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 37 db, 30 – 75 m<sup>2</sup>-es, többségében 50 m<sup>2</sup> nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 5 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m<sup>2</sup> tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m<sup>2</sup>-es lakásoknál lakásonként 3 m<sup>2</sup>-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

**A részletes számítások alapján a jövedelemalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. szám (35127 hrsz.) alatti ingatlan értékét kerekítve:**

**265.000.000,-Ft**

azaz

**Kettőszázhatvanötmillió forint**

összegeben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot utána közöljük.

Vh  
60

### Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m <sup>2</sup> , db, %
Telek területe	649 m <sup>2</sup>
Övezet jele	L1-VIII-1
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m <sup>2</sup>
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	100 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Építménymagasság legalább	16,0 m
Építménymagasság legfeljebb	30,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	649 m <sup>2</sup>
Bruttó beépítés terepszint felett	422 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület	2 596 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	4 429 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint alatt	584 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint felett	2 207 m <sup>2</sup>
Földszinti bruttó terület	315 m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek bruttó területe	158 m <sup>2</sup>
Lakások nettó összterülete	1 844 m <sup>2</sup>
Üzletek nettó összterülete	142 m <sup>2</sup>
Közös területek	221 m <sup>2</sup>
Erkély/terasz (3 m <sup>2</sup> /lakás)	111 m <sup>2</sup>
Tárolók (3 m <sup>2</sup> /lakás)	111 m <sup>2</sup>
Lakásszám (50 m <sup>2</sup> /lakás)	37 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	2 428 m <sup>2</sup>
Teremgarázshelyek száma	37 db
Felszíni parkolóhelyek száma	0 db





## 1086 Budapest, Bauer Sándor utca 13. szám alatti ingatlan

### A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok		
Eladható lakásterület		1 844 m <sup>2</sup>
Eladható üzlet terület		142 m <sup>2</sup>
Eladható terasz, loggia, kert		111 m <sup>2</sup>
Közös területek		221 m <sup>2</sup>
Eladható tároló		111 m <sup>2</sup>
Eladható teremgarázs		444 m <sup>2</sup>
Eladható felszíni parkoló		0 m <sup>2</sup>
Lakásszám		37 db
A fejlesztés költsége		
Bontási költség		7 000 000 Ft
Építési költség - lakás		576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - üzletek		576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - erkély/terasz		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - tároló		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség teremgarázs		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség felszíni parkolók		300 000 Ft/db
Építési költség közös területek		220 000 Ft/m <sup>2</sup>
Bontási és építési költség összesen		1 352 337 719 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség 3,0 %-a	40 570 132 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség 2,0 %-a	27 046 754 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség 3,0 %-a	40 570 132 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség 2,0 %-a	27 046 754 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség 4,0 %-a	54 093 509 Ft
<b>Összes költség</b>		<b>1 541 665 000 Ft</b>

VK  
62



Funkciók	Bruttó terület (m <sup>2</sup> )	Nettó terület (m <sup>2</sup> )	Eladható terület (m <sup>2</sup> ; darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	2 049	1 844	1 844	1 150 000	2 120 700 214	2 019 714 490
Üzletek	158	142	142	1 150 000	163 130 786	128 449 438
Erkély/terasz	111	111	111	575 000	63 621 006	60 591 435
Tároló	123	111	111	575 000	63 621 006	50 095 281
Garázs	649	584	37	6 000 000	222 000 000	174 803 150
Parkoló	- 0	- 0	- 0	-	-	-

2 433 653 792

**A 1086 Budapest, Bauer Sándor utca 13. szám alatti ingatlan értéke DCF módszerrel**

Évek	2022	2023	2024	Összesen
	építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	730 096 138	973 461 517	730 096 138	2 433 653 792
<b>Finanszírozás</b>				
Hitelfelvétel	735 057 840	343 868 260	0	1 078 926 100
Kumulált hitelfelvétel	735 057 840	1 078 926 100	1 078 926 100	
Hiteltörlesztés	365 048 069	486 730 758	227 147 273	1 078 926 100
Kumulált hiteltörlesztés	365 048 069	851 778 827	1 078 926 100	
Átlagos hitelállomány	367 528 920	481 102 556	113 573 636	
Kamatköltség 7%	12 645 951	33 677 179	7 950 155	54 273 284
Hítelfolyamatok egyenlege	357 363 820	-176 539 677	-235 097 427	
<b>Kiadások</b>				
Beruházás	1 050 082 629	491 240 371	0	1 541 323 000
Kumulált beruházás	1 050 082 629	1 541 323 000	0	
Marketing költségek 3,0%	21 902 884	29 203 846	21 902 884	73 009 614
Cash flow	15 474 445	276 477 623	473 095 826	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	14 959 711	249 795 333	0	
Maradványérték				
Cash flow-k jelenértéke	265 000 000			
Telek területe, m <sup>2</sup>	649		Átlagos lakásméret	50 m <sup>2</sup>
Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	408 320			

**4.4 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása**

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2022. december 16-án megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembevételével elvárt szemrevételezéssel felmérte.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2022. november 30-i nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

Az ingatlan piaci értékét a jövedelem alapú módszerrel kapott érték figyelembevételével javasoljuk elfogadni, mert a piaci összehasonlító módszer esetében kapott értéknél – a kevés lakásszám miatt – a jövedelem alapú módszerrel kalkulált érték jobban tükrözi a valós piaci értéket.

A költségalapú módszerrel megállapított műszaki érték tájékoztató jellegű.

Vh  
67





Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Jövedelem alapú módszer	Költség alapú módszer
Súlyozás	0%	100%	0%
Piaci érték	126 034 283 Ft	265 000 000 Ft	270 279 286 Ft
Egyeztetett piaci érték	265 000 000 Ft		

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Bauer Sándor utca 13. szám alatti (35127 hrsz-ú) ingatlan piaci értékét:

**265.000.000 Ft-ban,**  
azaz  
**Kettőszázhatvanötmillió forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

A Megbízó kérésére az ingatlan piaci értékét 3 szempont alapján is megvizsgáltuk.

1/ **Bérlők által lakott** ingatlan piaci értékének megállapításához -30 %-os korrekciót alkalmaztunk:  $265.000.000 \text{ Ft} \times 0,7 =$   
**185.500.000 Ft;**

2/ **Kiürített ingatlan** piaci értéke megállapításához bontási költséggel számoltunk:  
 $265.000.000 \text{ Ft} - 7 \text{ MFt} =$   
**258.000.000 Ft;**

3/ **Építési telek** piaci értéke:  
**259.210.000 Ft.**

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	256 730 000 Ft	265 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	259 210 000 Ft	

A meghatározott piaci értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak és ÁFA-t nem tartalmaznak!

Budapest, 2022. december 19.

**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg. 01-09-938664

**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/200

Vh  
64



### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2022. december hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Térképmásolat  
Szintrajzok  
Józsefváros városrészei  
Magdolna negyed térképe  
Övezeti térkép  
Műholdas fotó  
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)  
Önkormányzati Ingatlanvagyon Kataszter  
Fényképek  
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/554143/2022

2022.11.30

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 35127 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Bauer Sándor utca 13.  
1086 BUDAPEST VIII.KER. Bauer Sándor utca 13. ajtó:3-4.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. osztály adatok

ha m2 k.Fill. ver. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

649

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.12.14 09:07:42

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 35127

Megrendelés szám: 9000/13835/2022

Méretarány: 1 : 1000

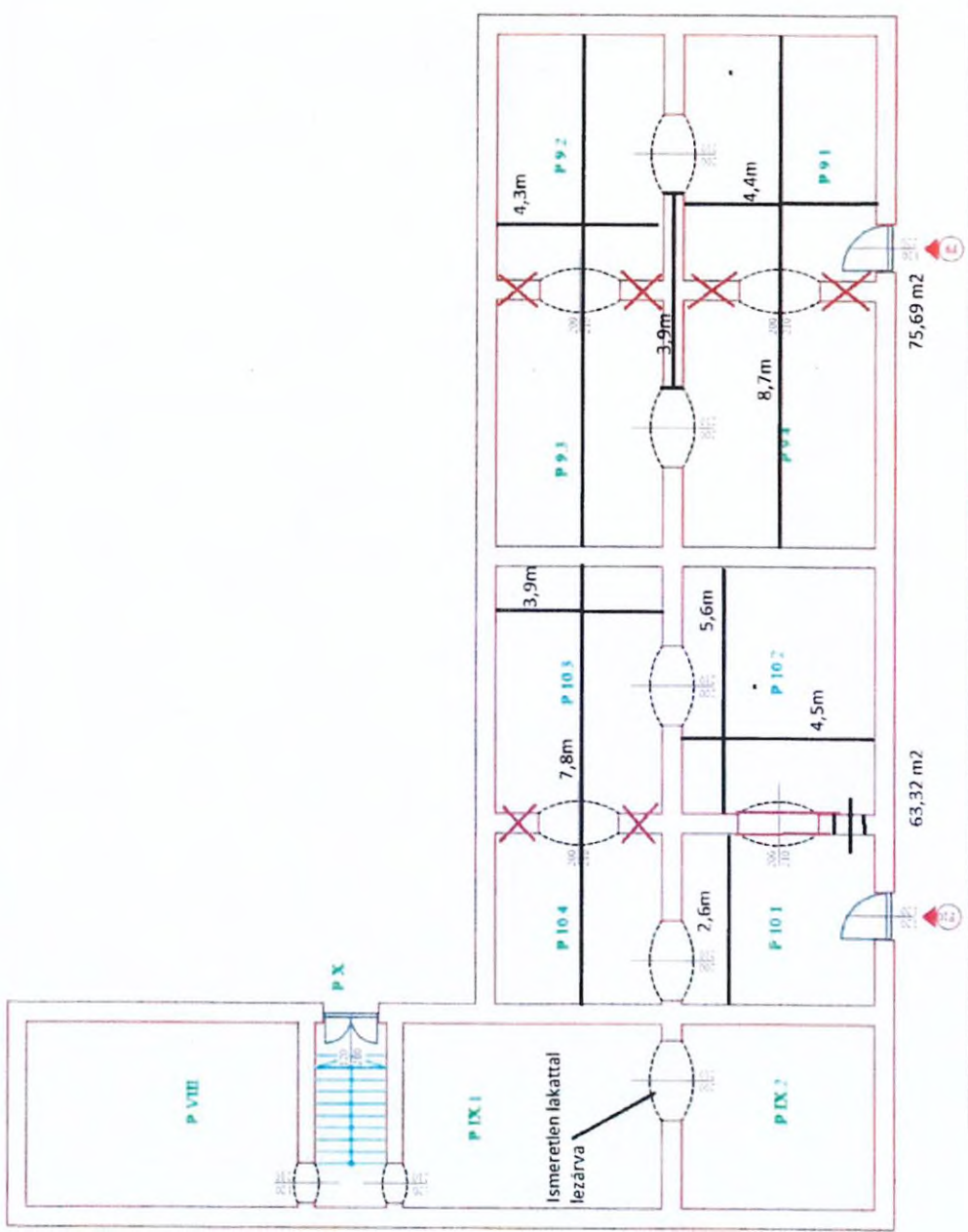


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Handwritten signature or initials in blue ink.



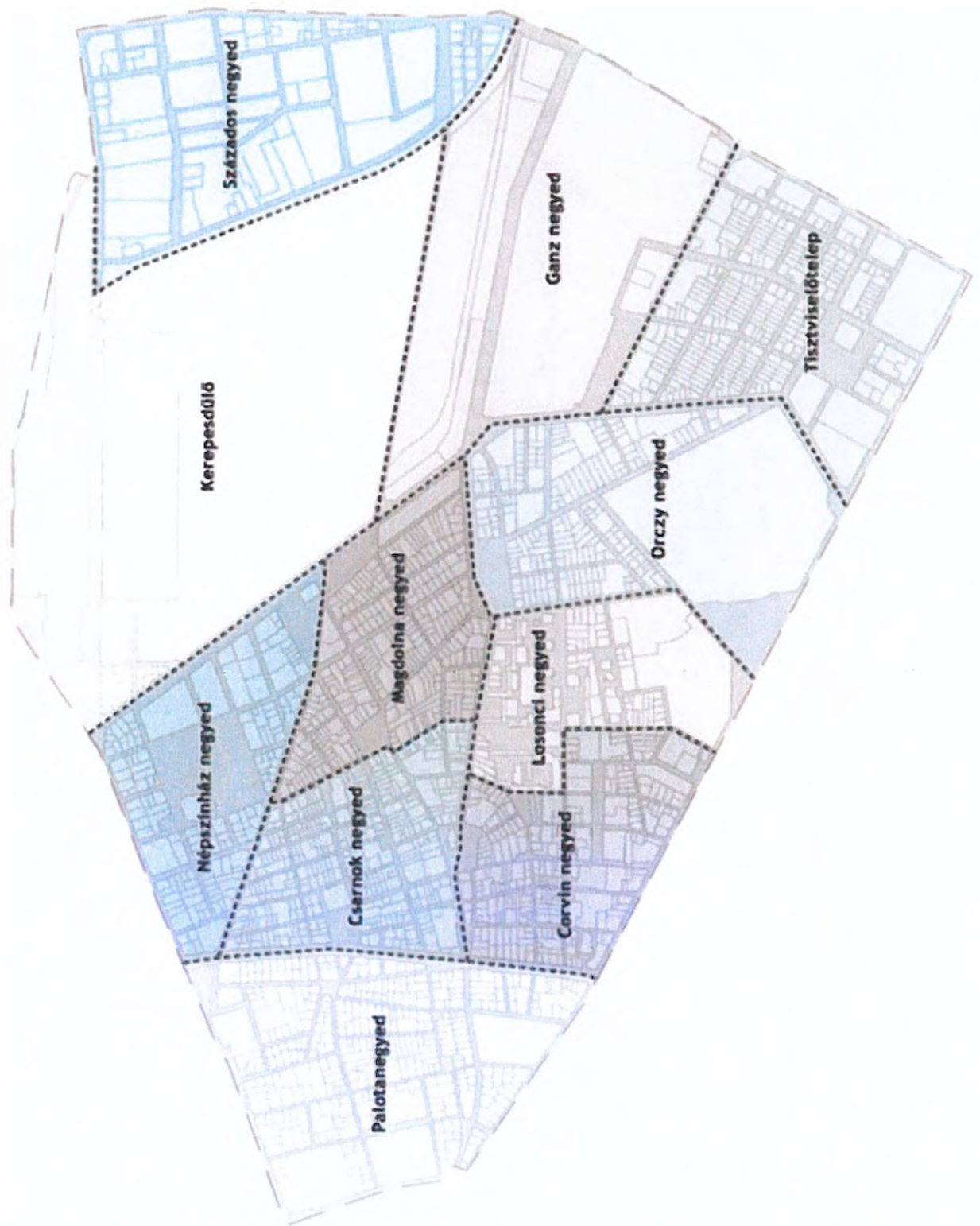
P 1.1 PINEZ	16,76 m <sup>2</sup>	CONCRETE	CONCRETE	111 m <sup>2</sup> elvétel
P 1.2 PINEZ	27,04 m <sup>2</sup>	CONCRETE	CONCRETE	
P 1.3 PINEZ	27,04 m <sup>2</sup>	CONCRETE	CONCRETE	
P 1.4 PINEZ	16,76 m <sup>2</sup>	CONCRETE	CONCRETE	
CONCRETE 111 m <sup>2</sup> elvétel				
P 10.1 PINEZ	21,04 m <sup>2</sup>	CONCRETE	CONCRETE	
P 10.2 PINEZ	16,76 m <sup>2</sup>	CONCRETE	CONCRETE	
P 10.3 PINEZ	27,04 m <sup>2</sup>	CONCRETE	CONCRETE	
P 10.4 PINEZ	16,76 m <sup>2</sup>	CONCRETE	CONCRETE	
CONCRETE 98,60 m <sup>2</sup> elvétel				
P VIII	11,28 m <sup>2</sup>	LÓMFAJ	LÓMFAJ	
P IX.1	20,94 m <sup>2</sup>	LÓMFAJ	LÓMFAJ	
P IX.2	20,94 m <sup>2</sup>	LÓMFAJ	LÓMFAJ	
P IX.3	20,94 m <sup>2</sup>	LÓMFAJ	LÓMFAJ	
P IX.4	4,99 m <sup>2</sup>	LÓMFAJ	LÓMFAJ	
PINEZ 102,74 m <sup>2</sup> elvétel				



Vh<sub>19</sub>

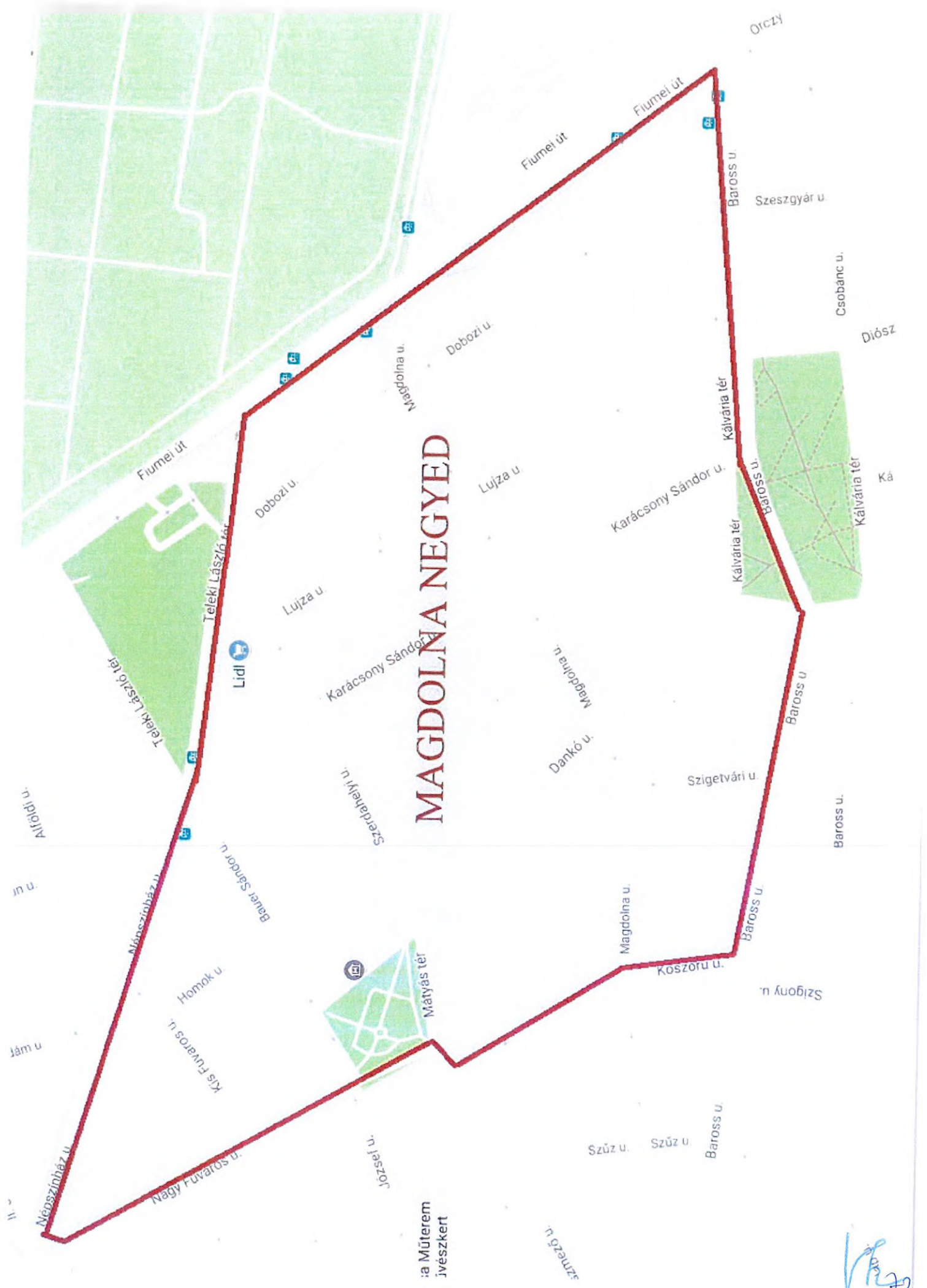








# MAGDOLNA NEGYED



Magdolna Négyed  
Községi Önkormányzat

*[Handwritten signature]*



Z-KP-VIII-

I-VIII-3

KL-KT-VIII-1

L1-VIII-1

Karácsony Sándor

Ideiglenes piac helye

PM=309

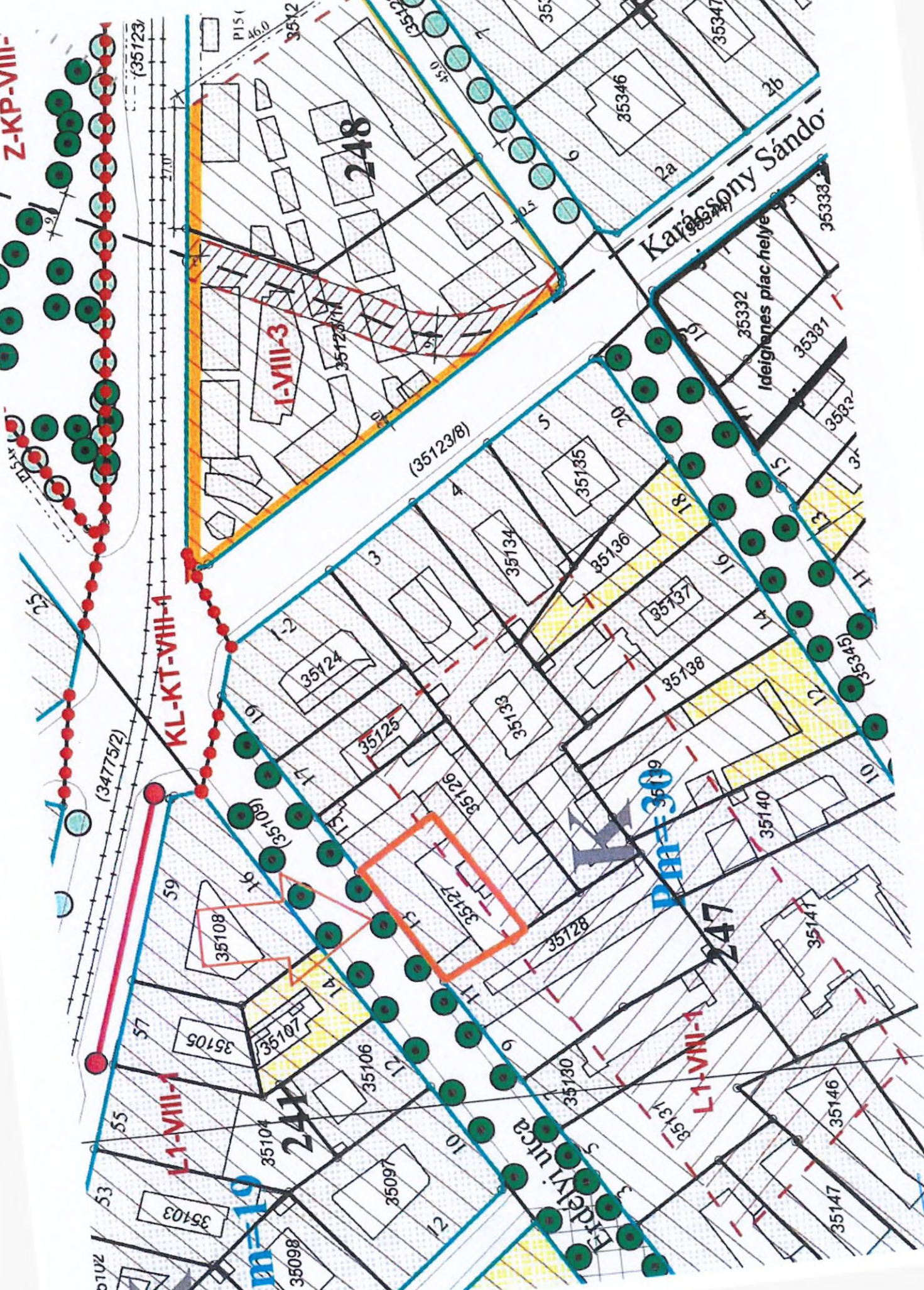
L1-VIII-1

247

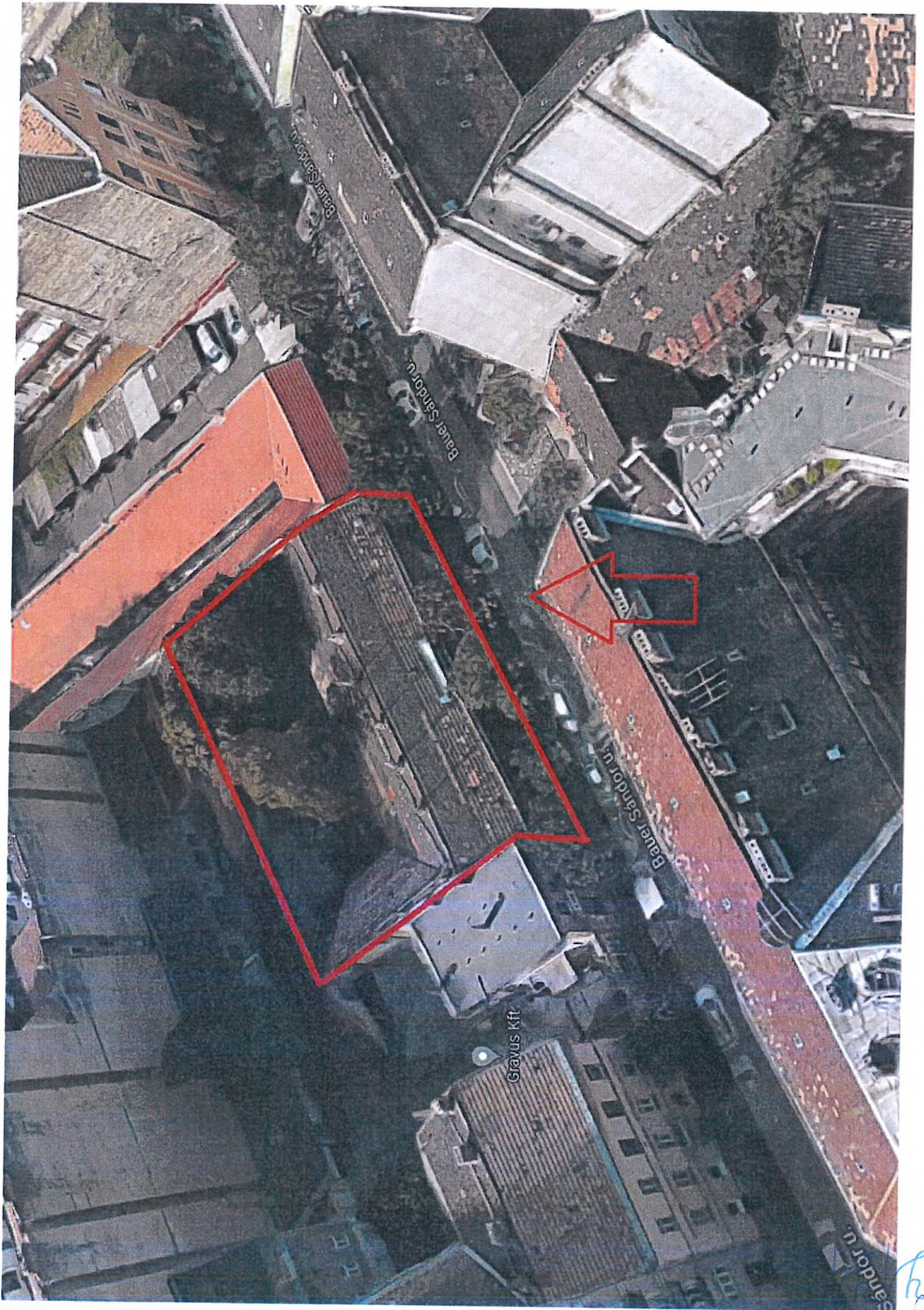
248

241

Fredy utca







hgy



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testületének**

**37/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete\***

a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról és egyes építésügyi tárgyú rendeletek hatályon kívül helyezéséről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának hatálya**

**1.§**

1.§ Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép: „1. § Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának (JÓKÉSZ) hatálya a Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei utca – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt területére terjed ki.”

**Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása**

**2.§**

2. § Hatályát veszti a Rendelet 9. § (8) bekezdés c)-d) pontja, a 9. § (8) bekezdés f), h), i), k), m), o) pontjai, 9. § (11) bekezdés c)-d) pontja, a 16. § (3)-(4) és (6) bekezdése, a 17. § (2) bekezdés c), e), f), g), j) pontjai, a 20. § (11) bekezdése, a 24. § (3)-(4) bekezdése, a 25. § (4)-(5) bekezdése, a 28. § (6) és (8)-(9) bekezdése, a 34. § (5)-(6) bekezdése, a 35. § (4) bekezdése, a 36. § (3) bekezdése, a 37. § (7) és (9)-(10) bekezdése, a 38. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 4. sz. melléklete (Övezeti terv).

**3.§**

**HATÁLYÁT VESZTI**

1. a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az I. tömb/Kerepesi út Hungária körút – Százados út Szörényi utca/ és a II. tömb /Százados út – Ciprus utca Törökbecse utca – Tisztes utca/ által határolt terület részletes rendezési tervének módosításáról szóló 24/1991 számú rendelete
2. a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Baross tér - Festetics u. – Mosonyi u. Fiumei u. által határolt terület Részletes Rendezési Tervéről szóló 12/1992. (VI.02.) számú rendelete
3. a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Részletes Rendezési Terv jóváhagyásáról szóló 32/1993. (X.12.) sz. önk. rendelete
4. a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az R-35680 ttsz számú, Budapest VIII. kerület Hungária körút – Szörény utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt terület Részletes Rendezési Terve jóváhagyásáról szóló 2/1994. (I.18) sz. önk. rendelete

---

\*RENDELKEZÉSI BEÉPÍTVE A 66/2007. (XII. 12.) ÖNKÖRMÁNYZATI RENDELETBE.

Vh  
25



- (8) Rámpás parkolóház, garázsépület – a környezet terhelésének csökkentése érdekében – megfelelő szellőztetéséről és a szennyezett levegő megfelelő tisztításáról, elvezetéséről és kibocsátásáról a vonatkozó előírások szerint kell gondoskodni.
- (9) Abban az esetben, ha a gépkocsik függőleges mozgatása lifttel – a környezetterhelés csökkentése érdekében álló motorral – történik, akkor az épület utcai homlokzata megnyitható.

#### SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (10) Rákóczi tér: a metróállomás megépítését követően a területen a Vásárcsarnok alagsori helyiségeinek igénybevételével legalább 40, de legfeljebb 60 férőhelyes mélygarázs létesíthető.

### IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

##### 21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:<sup>82</sup>
- a) lakóépület,
  - b) szálláshely-szolgáltató épület,
  - c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
  - d) irodaház,
  - e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
    1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb nettó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
    2. parkolóház, mélygarázs,
    3. sportcélú építmény,
    4. egészségügyi építmény,
    5. szociális építmény,
    6. egyházi építményhelyezhető el.
- (2) A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:
- a) vendéglátási,
  - b) kiskereskedelmi,
  - c) irodai,
  - d) szolgáltatási,
  - e) igazgatási,
  - f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
  - g) egészségügyi,

<sup>82</sup>Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

- h) egyházi,
  - i) szociális,
  - j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.
- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:<sup>83</sup>
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmény,
  - c) kerti vízmedence,
  - d) kerti lugas,
  - e) napkollektor,
  - f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes felülettel,
  - g) kerti szabadlépcső,
  - h) tereplépcső,
  - i) zászlótartó oszlop,
  - j) hulladéktartály-tároló
- helyezhető el.

**L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai**  
**22.§**

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivétellel – elérheti a 100%-ot.
  - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
  - c)<sup>84</sup> Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> lehet.
  - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
  - e)<sup>85</sup> Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

<sup>83</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>84</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>85</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én



f)<sup>86</sup> alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(2)<sup>87</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 <sup>88</sup>	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 <sup>[1]</sup>	20 0 <sup>[1]</sup>	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	25,0

<sup>s</sup> saroktelkek esetén

[1] mélygarázs létesítése esetén

### L2-VIII jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

#### 23.§

- (1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pinceszintjén és földszintjén létesíthető.
  - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.
  - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.
- (2)<sup>89</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett	az épület megengedett
------------------------	----------------------	-----------------------

<sup>86</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>87</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>88</sup> 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

<sup>89</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2014. december 5-től.

*Handwritten signature*



**Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"**



Ám: 3 / 1 Törölve: N  
 Jelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-98 Helyrajzi szám: 35127 / A Közter.: N Küter.: N  
 Kezelés:  
 Rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon Igen 1

**Az épületnyilvántartás alapadatai**

Az épület funkció szerinti megnevezése:	Három és annál több lakásos lakóépületek	11221
Az épület címe:	Budapest VIII. kerület Bauer Sándor utca 13.	
Rendeltetéstől eltérő használat:	-	
Az épület forgalomképessége:	forgalomképes	5
Az építés éve:		1880
Az utolsó felújítás éve:		0
Beépített alapterület:	$m^2$ :	401
Szintek száma:	$db$ :	1
Szintek nettó területe:	$m^2$ :	359
Pinceszint területe:	$m^2$ :	307
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos	1
Az épület tetőszerkezete:	magas	1
Tetőtéri beépítettség:	nem beépíthető	1
Az épület állapota:	gazdaságosan nem újítható fel	4
A fűtés rendszere:	egyedi fűtés	6
Melegvíz ellátás:	egyedi	4
Egyéb ellátottság:	telefonhálózat van	2
Felvonók száma:		0
Hulladékátvitel:	konténeres	2

**Az épület helyiségei, közlekedői**

Közös helyiségek, közlekedők:	$db$ :	2	E 21	$m^2$ :	517
Lakások összesen:	$db$ :	5	E 23.	$m^2$ :	210
Lakásokból önkormányzati tulajdon:	$db$ :	5	E 25.	$m^2$ :	210
Nem lakás célú helyiségek összesen:	$db$ :	5	E 27.	$m^2$ :	221
Nem lakás célú helyiségekből					
- önkormányzati tulajdon:	$db$ :	5	E 29.	$m^2$ :	221
- polgári védelem helyisége:	$db$ :	0	E 31.	$m^2$ :	0



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"

E

Ám: 3 / 2 Törölve: N  
 Jelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-98 Helyrajzi szám: 35127 / A Közter.: N Küller.: N  
 Kezelés:  
 Rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon Igen 1

Az épület értékadatai

Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Könyv szerinti bruttó érték	2001		1 949
Bruttó érték változás			1 949
Becsült érték	2004		
Allagmutató	3	20-39%	35

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés		
Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Könyv Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.04.26. Nováczki Eleonóra  
 Intézkedésért felelős személy neve/aláírása

Vh80



**1086 Budapest, Bauer Sándor utca 13. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 35127**



**Környezet, utca**



**A lakóház utcai homlokzata**



**A lakóház bejárata**



**A lakóház kapualja**



**Lakóház udvara**

2022. december 16.

Vh  
81



1086 Budapest, Bauer Sándor utca 13. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 35127



Lakóház udvari homlokzata



Padlásbejárat és feljáró



Udvari pincelejáró és pince

2022. december 16.

Vh<sub>82</sub>



**1086 Budapest, Bauer Sándor utca 13. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 35127**



Lakások



Udvari helyiség bejárata



Utcai pincelejáró és pince



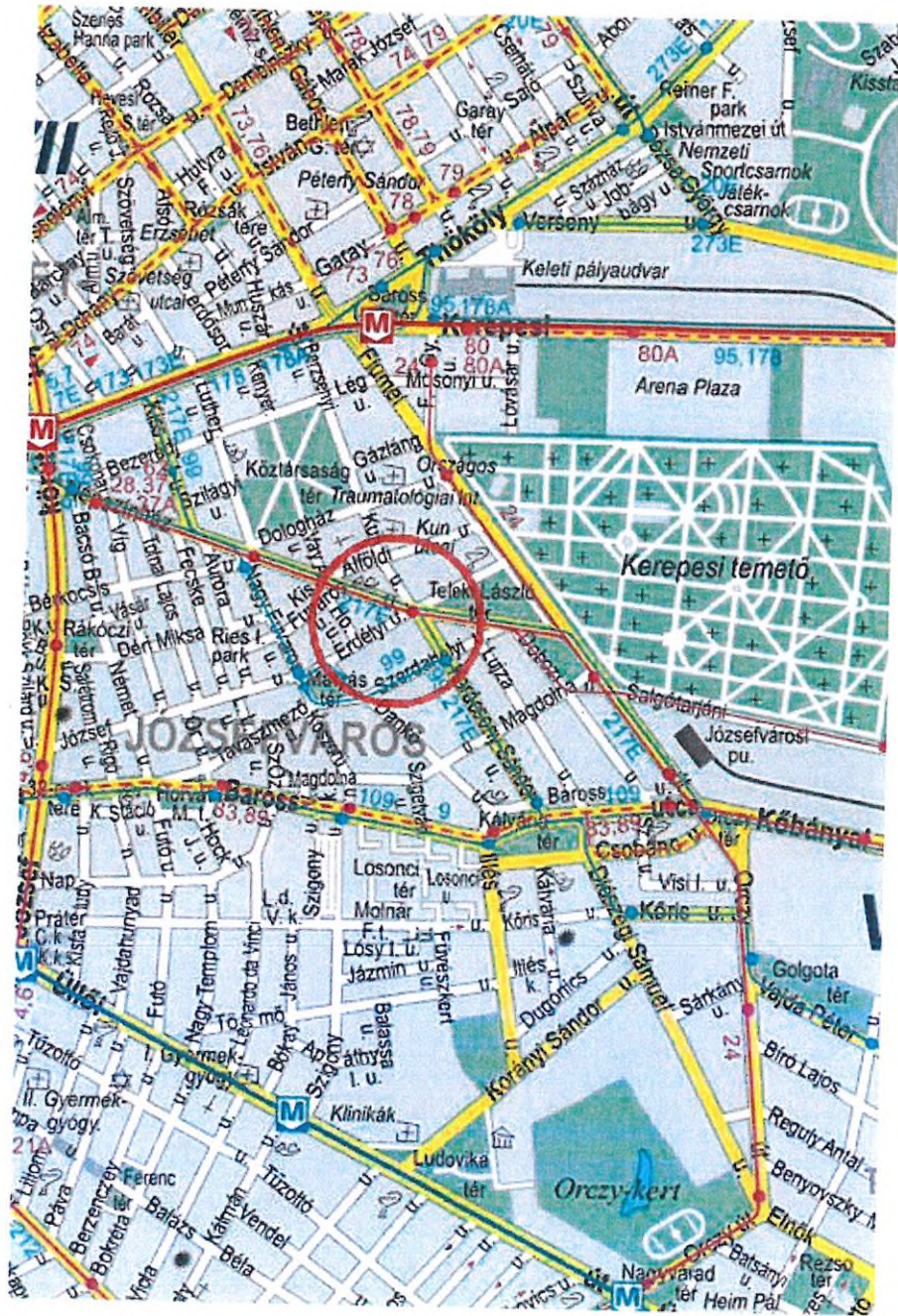
Utcai helyiség bejárata

2022. december 16.



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bauer Sándor utca 13.



V784



3.02.vezeték

Hed 1/2023/02

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. Lakóház (Hrsz.: 35587)

  
GRIFTON

  
1

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. szám (hrsz.:35587) alatti, Önkormányzati tulajdonú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről



**Készítette** : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

**Készült** : 1 példányban

Budapest, 2023. április 25.



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Corvin-negyed  
 Utca, házsám, emelet, ajtó : Vajdahunyad utca 8.  
 Hrsz. : 35587

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos(ok) : Józsefvárosi Önkormányzat  
 Jelenlegi bérlő(k) : van  
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
 Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
 Tulajdoni hányad : 1/1  
 A lapterület : 490 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító, jövedelem alapú és újraelőállítási érték megállapítása  
 Eredeti értékelés fordulónapja : 2023. április 25.

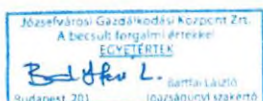
**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Bérlők által lakott ingatlan forgalmi értéke : 151.900.000,- Ft  
 azaz: Százötvenegymillió-kilencszázezer forint  
 Kiürített ingatlan forgalmi értéke : 188.000.000,- Ft  
 azaz: Száznyolcvannyolcmillió forint  
 Építési telek nettó piaci értéke : 297.180.000,- Ft  
 azaz: Kettőszázkilencvenhétmillió-száznyolcvanezer forint  
 Telek fajlagos nettó forgalmi értéke : 606.490,- Ft  
 Építési telek brutó forgalmi értéke : 377.418.600,- Ft  
 Építési telek értékének áfa tartalma : 80.238.600,- Ft  
 Az ingatlan nettó likvidációs értéke : 208.026.000,- Ft  
 azaz: Kettőszáznyolcmillió-huszonhatezer forint  
 Az ingatlan brutó likvidációs értéke : 264.193.020,- Ft  
 azaz: Kettőszázhatvanegymillió-százkilencvenháromezer-húszezer forint  
 Az ingatlan likvidációs értékének áfa tartalma : 56.167.020,- Ft  
 azaz: Ötvenhatmillió-százhatvanhét-ezer-húszezer forint

Budapest, 2023. április 25.

Készítette:

2023 MÁJ 03.



**Grifon Property Kft.**  
 1047 Budapest, József Attila u. 4-6.  
 Adószám: 22679026-2-11  
 Cg.: 01-09-043866-4

**Toronyi Ferenc**  
 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
 névjegyének szám: 03451/2002





## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 8. szám alatti, 35587 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület értékének megállapításával.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. április 20.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2023. április 14.)
- színtalprajzok
- térképmásolat
- Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Vajdahunyad utca 8.
Helyrajzi szám	: 35587
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület	: 490 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: VezetékJog 4 m <sup>2</sup> nagyságú területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Vajdahunyad utcában, a Nap utca és a Kis Stáció utca között található. Környezetében társasházas és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nap utca felől közelíthető meg.

#### 3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 35587 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan földterületének felszíne sík. A vizsgált ingatlan a Vajdahunyad utca 8. szám alatt található. A lakóház zártosú beépítésű, a telekhatárokra épült lakóház belső udvart vesz körül. A vizsgált ingatlannal szomszédos ingatlanok utcafronton épülő és meglévő többszintes lakóépületek. A lakóház földszint és emelet kialakítású. A telek alakja trapéz formájú. A lakóház bejárata 2,22 \* 3,8 méteres fémszerkezetű kétszárnyú ajtó. A lakóház udvari és utcai homlokzati vakolata rossz állapotú. A belső lépcsőház falazatáról a vakolat sok helyen levált. A lakóházban 11 db lakás és 1 nem lakáscélú helyiség van. A Megbízótól kapott nyilvántartás alapján a vizsgált ingatlanban 7 lakás komfortfokozata szerint komfortos, 1 db félkomfortos és 3 db lakás komfort nélküli. A szemle során padlásra és pincébe volt lehetséges a bejutás. A lakóházban gáz kivételével minden közmű megtalálható. A fűtés egyedi kiépítésű. A lakóház általános műszaki állapota összességében leromlott, gyenge. A karbantartások és az állagmegóvási munkák elmaradása miatt a vizsgált ingatlan gazdaságosan nem újítható fel.

**Környezet**

elhelyezkedés	:városközpont közeli
elérhetőség	:gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan
tömegközlekedési kapcsolat	:100 m-en belül
gépkocsi parkolás	:utcán
alapvető fogyasztási cikkek vásárlási lehetősége	:100 m-en belül

**Lakóház**

építés ideje	:1909.
szintszáma	:pince + földszint + 1 emelet
ingatlan típusa	:lakóház (100 %-s önkormányzati tulajdon)
építési mód	:hagyományos, téglá, felújítandó állapot
alapozás	:téglá sávalap
szigetelés	:nincs vagy elavult
tartószerkezet	:téglá szerkezet, felújítandó állapotban
födémszerkezet	:tégláboltozatos pince, acélgerendás közbenső és fagerendás zárófödém, felújítandó állapotban
pince	:leromlott állapotú
lépcsőház	:vakolathiányos, felújítandó állapotú
tetőszerkezet	:faszerkezetű, nyereg- és félnyeregterető, felújítandó állapotú
héjazat	:cserépfedés, felújítandó állapotú
külső felületképzés	:kőporos vakolat, téglá, rossz állapotú
elektromos energia	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
víz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
csatorna	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
gáz	:-

**Helyiségek (lakások, nem lakáscélú helyiség)**

külső nyílászárók	:faszerkezetűek, felújítandó állapotúak
belső nyílászárók	:fa tok- és szárnyszerkezetűek, felújítandó állapotúak
bejárati ajtók magassága	:2,0 m
helyiségek belmagassága	:3,0 m
padozat	:beton, pvc, járólapp, parketta, felújítandó állapotúak
falak	:vakoltak, festettek, csempézettek, tapétázottak felújítandó állapotúak
meleg vízellátás	:egyedi
fűtésrendszer	:egyedi



Az ingatlan övezeti besorolása szerint Ln-1/C-1 jelű, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: **500 m<sup>2</sup>,**
- Beépítés módja: **Zárt sorú**
- Maximális beépítés terepszint felett: **65 %,**
- Maximális beépítés terepszint alatt: **85 %**
- Maximális szintterületi mutató: **4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,**
- Maximális építmény magassága: **15,5 méter,**
- Zöldfelület mértéke: **15 %**

A területen létrehozható:

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű, munkásszállás,
- f) igazgatási, iroda,
- g) vendéglátó,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs,  
melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoltuk.

## Helyiségkimutatás

Helyiség megnevezés	elhelyezkedése	komfort fokozata	nettó alapterülete (m2)
nem lakáscélú helyiség	földszint/UDH		20,00
lakás	földszint1	komfortos	51,20
lakás	földszint2	komfortos	40,00
lakás	földszint3	komfortos	25,00
lakás	földszint4	komfort nélküli	25,00
lakás	földszint5	komfortos	34,00
lakás	1.emelet7	komfortos	83,07
lakás	1.emelet8	komfortos	42,02
lakás	1.emelet9	komfort nélküli	21,00
lakás	1.emelet10	komfort nélküli	26,00
lakás	1.emelet11	félkomfortos	33,00
lakás	1.emelet12	komfortos	21,00
Helyiség megnevezés	elhelyezkedése	komfort fokozata	nettó alapterülete (m2)
helyiségek összesen			<b>421,29</b>
nem lakáscélú helyiség			20,00
lakás összesen			<b>401,29</b>
lakás	földszint	komfortos	150,20
lakás	földszint	komfort nélküli	25,00
lakás	1.emelet	komfortos	146,09
lakás	1.emelet	félkomfortos	33,00
lakás	1.emelet	komfort nélküli	47,00
lakás		komfortos	296,29
lakás		félkomfortos	33,00
lakás		komfort nélküli	72,00

## Értékmódosító tényezők

Értéknövelő szempont

fejlesztési potenciál színtszám növeléssel

Értékcsökkentő szempont

a lakóház gyenge műszaki állapotú  
gazdaságosan nem felújítható



#### 4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszereit tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

##### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m<sup>2</sup> hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetébe (Ln-1/C-1) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. szám alatti (35587 hrsz-ú) ingatlan értékét kerekítve:

**88.897.000,- Ft,**

**azaz**

**Nyolcvannyolcmillió-nyolcszázkilencvenhétezer forint  
összegben számszerűsítettük.**

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. Az ingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatokban közöljük.

Vh  
93





**GRIFTON**

10

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. Lakóház (Hrsz.: 35587)

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékmeghatározás 40 m<sup>2</sup> és kisebb alapterületű Budapest, VIII. kerületi lakások esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Ingatlan hasznos összterülete Építés éve Szerkezet, állapot Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Lakás Bp., VIII. ker. Vajdahunyad utca 8. 40> 1909. Tégla, felújítandó állapot	Lakás Bp., VIII. ker. Békkocsis utca 38 1900 2023 ing.com/33482798	Lakás Bp., VIII. ker. Magdolna utca 26 1905 2023 ing.com/33515747	Lakás Bp., VIII. ker. Üllői út 37 1880 2023 ing.com/33522080	Lakás Bp., VIII. ker. Víg utca 38 1899 2023 ing.com/33306965	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>3</sup> )		963 929	846 154	916 216	705 263	
Korrektíós tényezők		Százalékos korrekció rosszabb 5% hasonló 0% hasonló 0% azonos 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció rosszabb 5% hasonló 0% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció rosszabb 5% hasonló 0% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% azonos 0% ajánlat -10%	
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%	-10%	-15%	-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		915 732	740 000	778 784	634 737	
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		766 158				

*Handwritten signature*



Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározás 40 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű Budapest, VIII. kerületi lakások esetében

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Vajdahunyad utca 8.	József utca	Nápoly utca	Práter utca	Rákóczi tér	
Ingatlan hasznos összterülete	40<	63	55	73	81	
Építés éve	1909.	1901	1889	1911	1902	
Szerkezet, állapot	Tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó áll.	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	
Ajánlati ár Ft-ban	34 900 000	48 490 000	39 900 000	44 900 000	72 900 000	
Ajánlat ideje	2023	2023	2023	2023	2023	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	ing.com:32427237	ing.com:33490624	ing.com/32179002	ing.com/33248465	ing.com/33486910	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	520 896	769 683	725 455	615 068	900 000	
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)	0%	rosszabb	0%	0%	0%	
ingatlan mérete (2)	0%	0%	0%	0%	0%	
használatosság (3)	0%	0%	0%	0%	0%	
műszaki állapot (4)	0%	0%	0%	0%	0%	
ajánlati vagy eladási ár (5)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>468 806</b>	<b>731 198</b>	<b>652 909</b>	<b>553 562</b>	<b>810 000</b>	
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	643 295					





## Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékmeghatározás Budapest, VII. és VIII. kerületi irodák esetében

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Iroda Bp., VIII. ker. Bezerédy utca 37 1966 tégla, jó állapotú 26 900 000 2023 ing.com:33472841	Iroda Bp., VII. ker. Hársfa utca 52 1899 tégla, jó állapot 39 800 000 2023 ing.com:33442941	Iroda Bp., VIII. ker. József utca 46 1905 tégla, jó állapot 46 000 000 2023 ing.com/33451396	Iroda Bp., VIII. ker. Mátyás tér 42 1911 tégla, felújított állapot 35 000 000 2023 ing.com/33274374	Iroda Bp., VIII. ker. Orezy tér 51 1996 tégla, felújított állapot 42 500 000 2023 ing.com/33487401
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	727 027	765 385	1 000 000	833 333	833 333
Korrektions tényezők	Százalékos korrekció rosszabb 5% hasonló 0% jobb -5% ajánlat -10%	Százalékos korrekció hasonló 0% nagyobb 5% jobb -5% ajánlat -10%	Százalékos korrekció rosszabb 5% nagyobb 5% jobb -5% ajánlat -10%	Százalékos korrekció rosszabb 5% nagyobb 5% hasonló 0% jobb -10% ajánlat -10%	Százalékos korrekció rosszabb 5% nagyobb 5% hasonló 0% jobb -10% ajánlat -10%
<i>A piaci korrekció mértéke összesen</i>					
	-20%	-20%	-15%	-15%	-10%
<i>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</i>					
A figyelembe vett súlyszámok	581 622	612 308	850 000	708 333	750 000
	20%	20%	20%	20%	20%
<i>Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m<sup>2</sup>)</i>					
	700 453				

Vkg6

nem lakáscélú helyiség	lakás	terület m <sup>2</sup>	fajlagos eladási ár Ft/m <sup>2</sup>	korrekció		komfort	piaci érték Ft	bérlet miatti korrekció	bérleti jogviszony megváltás utáni piaci érték Ft
				épületen belüli elhely.	komfort				
földszint/UDH		20,00	700 453				14 009 060	1	14 009 060
	földszint1	51,20	643 295	1	1	K	32 936 704	0,5	16 468 352
	földszint2	40,00	766 158	1	1	K	30 646 320	1	30 646 320
	földszint3	25,00	766 158	1	1	K	19 153 950	1	19 153 950
	földszint4	25,00	766 158	1	0,9	KN	17 238 555	0,5	8 619 278
	földszint5	34,00	766 158	1	1	K	26 049 372	0,5	13 024 686
	1.emelet7	83,07	643 295	1,05	1	K	56 110 441	0,5	28 055 221
	1.emelet8	42,02	643 295	1,05	1	K	28 382 819	0,5	14 191 409
	1.emelet9	21,00	766 158	1,05	0,9	KN	15 204 406	0,5	7 602 203
	1.emelet10	26,00	766 158	1,05	0,9	KN	18 824 502	0,5	9 412 251
	1.emelet11	33,00	766 158	1,05	0,95	FK	25 220 006	0,5	12 610 003
	1.emelet12	21,00	766 158	1,05	1	K	16 893 784	0,5	8 446 892
<b>Összesen</b>		<b>421,29</b>					<b>113 984 589</b>		<b>88 896 960</b>

#### 4.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A módszer lényege, hogy az ingatlan értékét a kalkulált újraelőállítási költsége alapján határozzuk meg, oly módon, hogy az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A költség alapú érték meghatározáshoz első lépésben piaci összehasonlítással határoztuk meg a telekértéket, majd a felépítmények újraelőállítási költségét számoltuk. Az épületek újraelőállítási költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2021. kiadvány, építőipari cégek által közölt információk, valamint különböző elemzések alapján kalkuláltuk.

Az újraelőállítási költségből az avulások figyelembevételével határoztuk meg az értéket.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés, melynek fő elemei az alábbiak:

- műszaki állapotból adódó fizikai avultság; fizikai romlás;
- használat / hasznosíthatóság / korszerűség alapján meghatározott funkcionális avultság;
- piaci környezeti viszonyokat figyelembe vevő avultság, melyet az ingatlantól független tényezők befolyásolnak.

##### Fizikai avultság

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

városi téglapépületek	60-90 év
városi, szerelt szerkezetű épületek	40-70 év
kertvárosi, családi ház jellegű épületek	50-80 év
ipari és mezőgazdasági épületek	20-50 év

##### Funkcionális avultság

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítménynek a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.



**Környezeti avultság**

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

**A részletes számítások alapján a költségalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. szám alatti (35587 hrsz-ú) alatti ingatlan értékét kerekítve:**

**351.097.000,-Ft**

azaz

**Háromszázötvenegymillió-kilencvenhétezer forint**

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A költségalapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó számításokat az alábbiakban közöljük.

**GRIFTON**

15

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. Lakóház (Hrsz.: 35587)

**A földterület értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során Budapest, VIII. kerület területén lévő, hasonló adottságú építési telkek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Teltek területe	Teltek Bp., VIII. ker. Vajdahunyad utca 8. 490 Ln-1/C-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15,5 méter.	Építési telék Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 1036 Ln-1/M-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter. telken	Építési telék Bp., VIII. ker. Bóky János utca 407 Ln-2/C-1 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 14,5 méter. telken	Építési telék Bp., VIII. ker. Bródy Sándor utca 998 VI-V/P-2 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter. telken	Építési telék Bp., VIII. ker. József utca 719 Ln-1/Cs-2 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter. szállany	Építési telék Bp., VIII. ker. Magdolna utca 805 Ln-1/M-2 övezeti besorolású telkek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter. telekhatáron
Jellemzők Közmvévesítettség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	telken	696 000 000 2023 ing.com/32862349	400 000 000 2023 ing.com/30931303	1 090 000 000 2023 ing.com/32400265	550 000 000 2023 ing.com/33490897	349 900 000 2023 ing.com/33307222
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		671 815	982 801	1 092 184	764 951	434 658
Korrektációs tényezők		Százalékos korrekció				
elhelyezkedés (1)		rosszabb	hasonló	jobb	hasonló	rosszabb
ingatlan mérete (2)		5%	0%	0%	0%	5%
beépíthetőség (3)		nagyobb	hasonló	nagyobb	hasonló	nagyobb
használatosság (4)		0%	-15%	hasonló	kiebbr	kiebbr
közmvévesítettség (5)		azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
ajánlati vagy eladási ár (6)		hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb
		-15%	-15%	-15%	ajánlat	ajánlat
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%	-30%	-20%	-5%	5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		638 224	687 961	873 747	726 704	456 391
A figyelembe vett súlyszámok		100%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		676 605				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		331 540 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		265 230 000				
		<b>Háromszázharmincegymillió-öttszáznegyvenezer forint</b>				
		<b>Kettőszázharvadrötmillió-kettőszázharmincezer forint</b>				

H-1042 Budapest, József Attila utca 4-6. Tel.: +36 (1) 270 90 86 E-mail: property@grifton.hu



Elhelyezkedés	nettó területe (m <sup>2</sup> )	újraelőállítási ktg.(Ft/m <sup>2</sup> )	használhatóság (%)			Felépítmény számított értéke (Ft)
			fizikai	funkcionális	környezeti	
<i>földszint</i>						
nem lakáscélú helyiség	20,00	230 000	20	30	40	110 400
<i>földszint</i>						
komfortos lakás	296,29	575 000	30	60	50	15 333 008
félkomfortos lakás	33,00	550 000	30	55	50	1 497 375
komfort nélküli lakás	72,00	505 000	30	50	50	2 727 000
<b>Felépítmény értéke összesen</b>	<b>401,29</b>					<b>19 557 383</b>

	számított érték (Ft)
Felépítmény értéke	19 557 383
Telek értéke	331 540 000
<b>Az ingatlan forgalmi értéke</b>	<b>351 097 383</b>

#### 4.3 Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értéké. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értéké, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árból állapítottuk meg.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 37/2019.(VIII.22.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 26 db, 30 – 75 m<sup>2</sup>-es, többségében 50 m<sup>2</sup> nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázs szint + fszt. + 4 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m<sup>2</sup> tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m<sup>2</sup>-es lakásoknál lakásonként 3 m<sup>2</sup>-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

**A részletes számítások alapján a jövedelemalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. szám alatti (35587 hrsz-ú) alatti ingatlan értékét kerekítve:**

**217.000.000,-Ft**

azaz

**Kettőszáztizenhétmillió forint**

összegeben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot az alábbiakban közöljük.



## Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m <sup>2</sup> , db, %
Telek területe	490 m <sup>2</sup>
Övezet jele	Ln-1/C-1
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m <sup>2</sup>
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	85 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány	15 %
Szintterületi határérték	4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Építménymagasság legalább	15,5 m
Építménymagasság legfeljebb	15,5 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	417 m <sup>2</sup>
Bruttó beépítés terepszint felett	319 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület	1 805 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	1 805 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint alatt	375 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint felett	1 534 m <sup>2</sup>
Földszinti bruttó terület	219 m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek bruttó területe	110 m <sup>2</sup>
Lakások nettó összterülete	1 282 m <sup>2</sup>
Üzletek nettó összterülete	99 m <sup>2</sup>
Közös területek	153 m <sup>2</sup>
Erkély/terasz (3 m <sup>2</sup> /lakás)	77 m <sup>2</sup>
Tárolók (3 m <sup>2</sup> /lakás)	77 m <sup>2</sup>
Lakásszám (50 m <sup>2</sup> /lakás)	26 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	1 657 m <sup>2</sup>
Teremgarázshelyek száma	20 db
Felszíni parkolóhelyek száma	6 db

## 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 8. szám alatti ingatlan

### A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok		
Eladható lakásterület		1 282 m <sup>2</sup>
Eladható üzlet terület		99 m <sup>2</sup>
Eladható terasz, loggia, kert		77 m <sup>2</sup>
Közös területek		153 m <sup>2</sup>
Eladható tároló		77 m <sup>2</sup>
Eladható teremgarázs		238 m <sup>2</sup>
Eladható felszíni parkoló		69 m <sup>2</sup>
Lakásszám		26 db
A fejlesztés költsége		
Bontási költség		28 000 000 Ft
Építési költség - lakás		576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - üzletek		576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - erkély/terasz		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - tároló		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség teremgarázs		230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség felszíni parkolók		300 000 Ft/db
Építési költség közös területek		220 000 Ft/m <sup>2</sup>
Bontási és építési költség összesen		968 043 114 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség 3,0 %-a	29 041 293 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség 2,0 %-a	19 360 862 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség 3,0 %-a	29 041 293 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség 2,0 %-a	19 360 862 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség 4,0 %-a	38 721 725 Ft
<b>Összes költség</b>		<b>1 103 569 150 Ft</b>



Funkciók	Bruttó terület (m <sup>2</sup> )	Nettó terület (m <sup>2</sup> )	Eladható terület (m <sup>2</sup> ; darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	1 425	1 282	1 282	1 250 000	1 602 595 313	1 526 281 250
Üzletek	110	99	99	1 250 000	123 276 563	97 068 159
Erkély/terasz	77	77	77	625 000	48 077 859	45 788 438
Tároló	85	77	77	625 000	48 077 859	37 856 582
Garázs	417	375	20	7 000 000	139 031 865	109 473 909
Parkoló	111	69	6	3 000 000	17 339 490	13 653 142

1 830 121 480

### A 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 8. szám alatti telekingatlan értéke DCF módszerrel

Évek	2023	2024	2025	Összesen
	építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	549 036 444	732 048 592	549 036 444	1 830 121 480
<b>Finanszírozás</b>				
Hitel felvétel	526 292 773	246 205 632	0	772 498 405
Kumulált hitel felvétel	526 292 773	772 498 405	772 498 405	
Hitel törlesztés	274 518 222	366 024 296	131 955 887	772 498 405
Kumulált hitel törlesztés	274 518 222	640 542 518	772 498 405	
Átlagos hitelállomány	263 146 386	329 124 330	65 977 943	
Kamatköltség 7%	9 054 352	23 038 703	4 618 456	36 711 511
Hitel folyamatok egyenlege	242 720 199	-142 857 367	-136 574 343	
<b>Kiadások</b>				
Beruházás	751 846 819	351 722 331	0	1 103 569 150
Kumulált beruházás	751 846 819	1 103 569 150	0	
Marketing költségek 3,0%	16 471 093	21 961 458	16 471 093	54 903 644
Cash flow	23 438 731	215 507 436	395 991 008	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	22 659 076	194 709 254	0	
Maradványérték				
Cash flow-k jelenértéke	217 000 000			
Telek területe, m <sup>2</sup>	490	Átlagos lakásméret 50 m <sup>2</sup>		
Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	442 857			

#### 4.4 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2023. április 20-án megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembevételével elvárt szemrevételezéssel felmérte.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2023. április 14-i e-hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

Az ingatlan piaci értékét a jövedelem alapú módszerrel kapott érték figyelembevételével javasoljuk elfogadni, mert a piaci összehasonlító módszer esetében kapott értéknél – a kevés lakásszám miatt – a jövedelem alapú módszerrel kalkulált érték jobban tükrözi a valós piaci értéket.

A költség alapú módszerrel megállapított műszaki érték tájékoztató jellegű.

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Jövedelem alapú módszer	Költség alapú módszer
Súlyozás	100%	0%	0%
Piaci érték	88 896 960 Ft	217 000 000 Ft	351 097 383 Ft
<b>Egyeztetett piaci érték</b>	<b>217 000 000 Ft</b>		

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Vajdahunyad utca 8. szám alatti (35587 hrsz-ú) ingatlan piaci értékét:

**217.000.000 Ft-ban,**  
azaz  
**Kettőszáztizenhétmillió forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

A Megbízó kérésére az ingatlan piaci értékét 3 szempont alapján is megvizsgáltuk.

1/ *Bérlők által lakott* ingatlan piaci értékének megállapításához -30 %-os korrekciót alkalmaztunk:  $217.000.000 \text{ Ft} \times 0,7 =$

**151.900.000 Ft;**

2/ *Kiürített ingatlan* piaci értéke megállapításához bontási költséggel számoltunk:

$216.000.000 \text{ Ft} - 28 \text{ MFt} =$

**188.000.000 Ft;**

3/ *Építési telek* piaci értéke:


**297.180.000 Ft.**

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	331 540 000 Ft	217 000 000 Ft
<b>Egyeztetett piaci érték</b>	<b>297 180 000 Ft</b>	

A meghatározott piaci értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak és ÁFA-t nem tartalmaznak!

Budapest, 2023. április 25.

Grifton Property Kft.  
1042 Budapest, József Attila utca 4-6.  
Amélyszer: 22679026-2-02  
Tel.: 01-06-419607

  
**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002



### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Térképmásolat  
Szintrajzok  
Józsefváros városrészei  
Corvin-negyed térképe  
Övezeti térkép  
Műholdas fotó  
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)  
Fényképek  
Térkép



**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/146942/2023

2023.04.14

**BUDAPEST VIII.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 35587 helyrajzi szám**

1082 BUDAPEST VIII.KER. Vajdahunyad utca 8.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
----------------------------------------------------	-------	------------------	-----------------------	--------------------------------------------------

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	490	0.00	
-----------------------------------------	---	-----	------	--

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST.VIII.KER. Baross utca 65-67

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13

VezetékJog

4 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

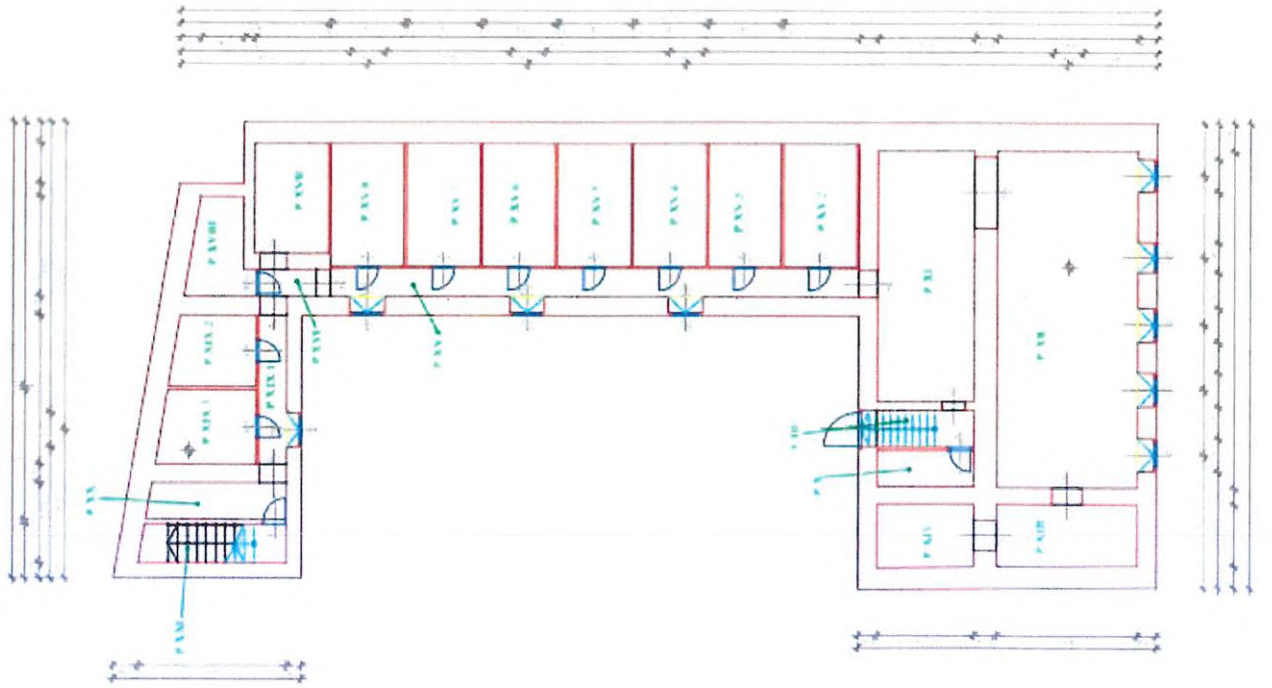
**TULAJDONI LAP VÉGE**

Vh 108





VAJDAHUNYAD U. 8.  
PINCÉ ALAPRAJZ  
M = 1:100



Vh 110

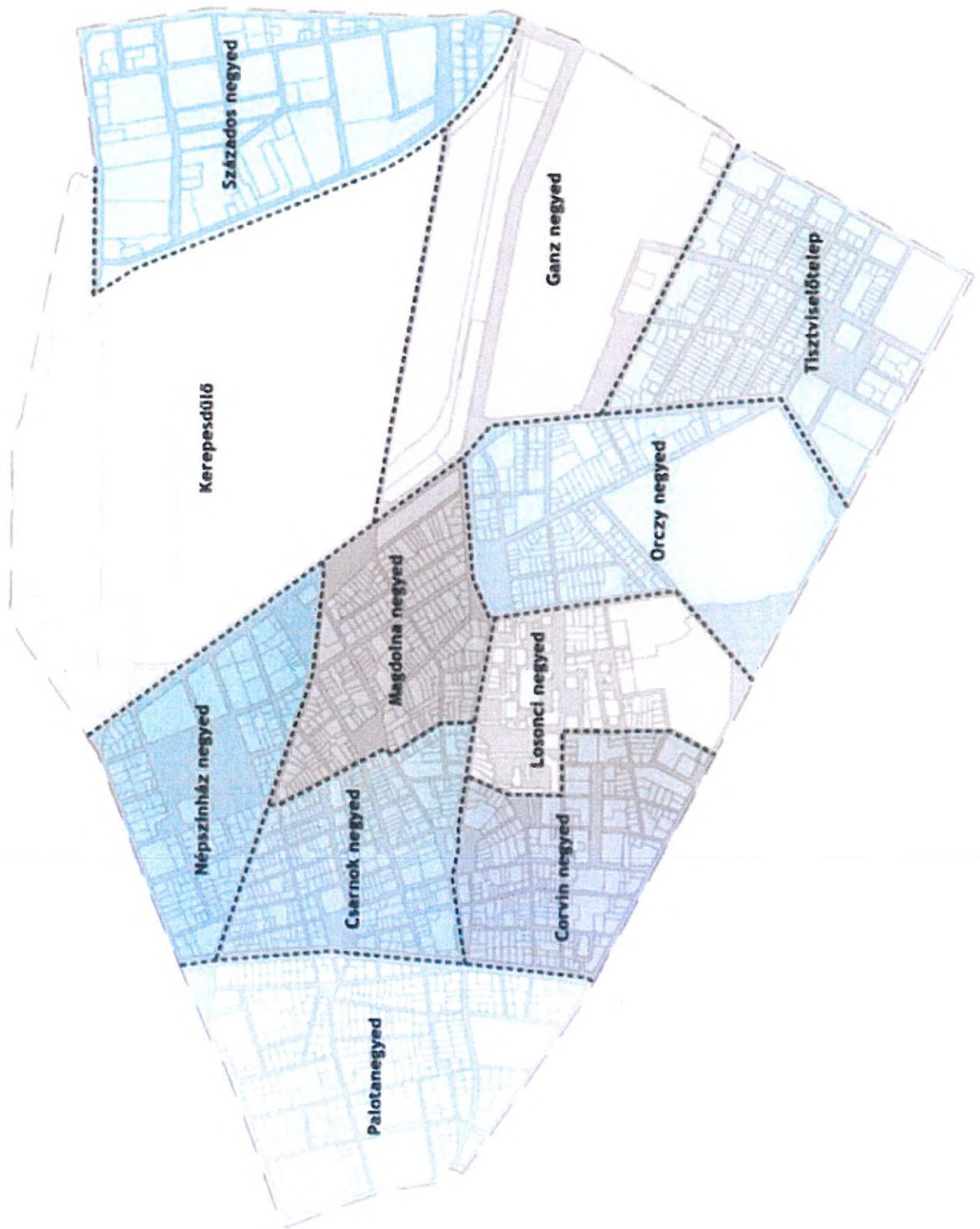




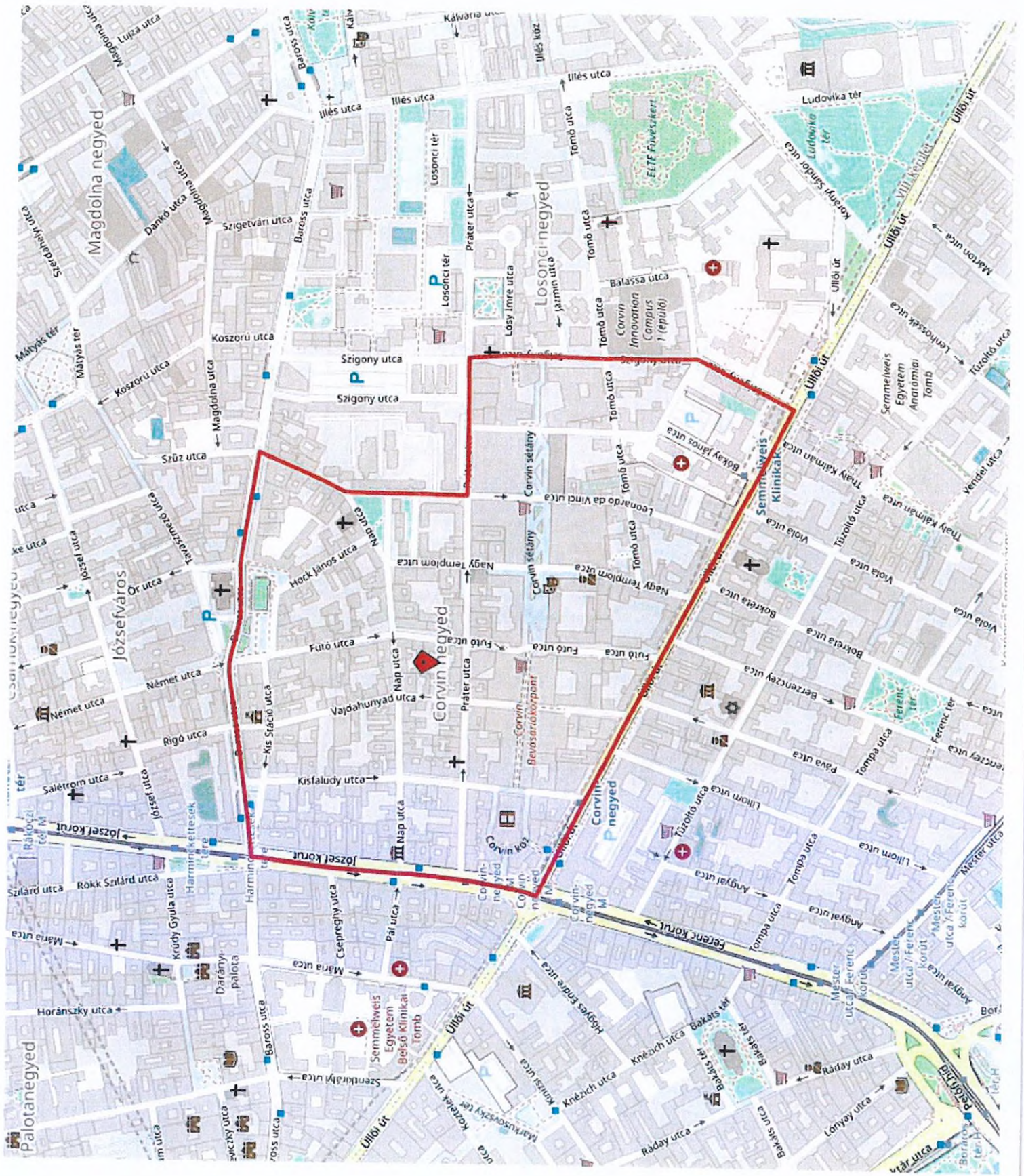






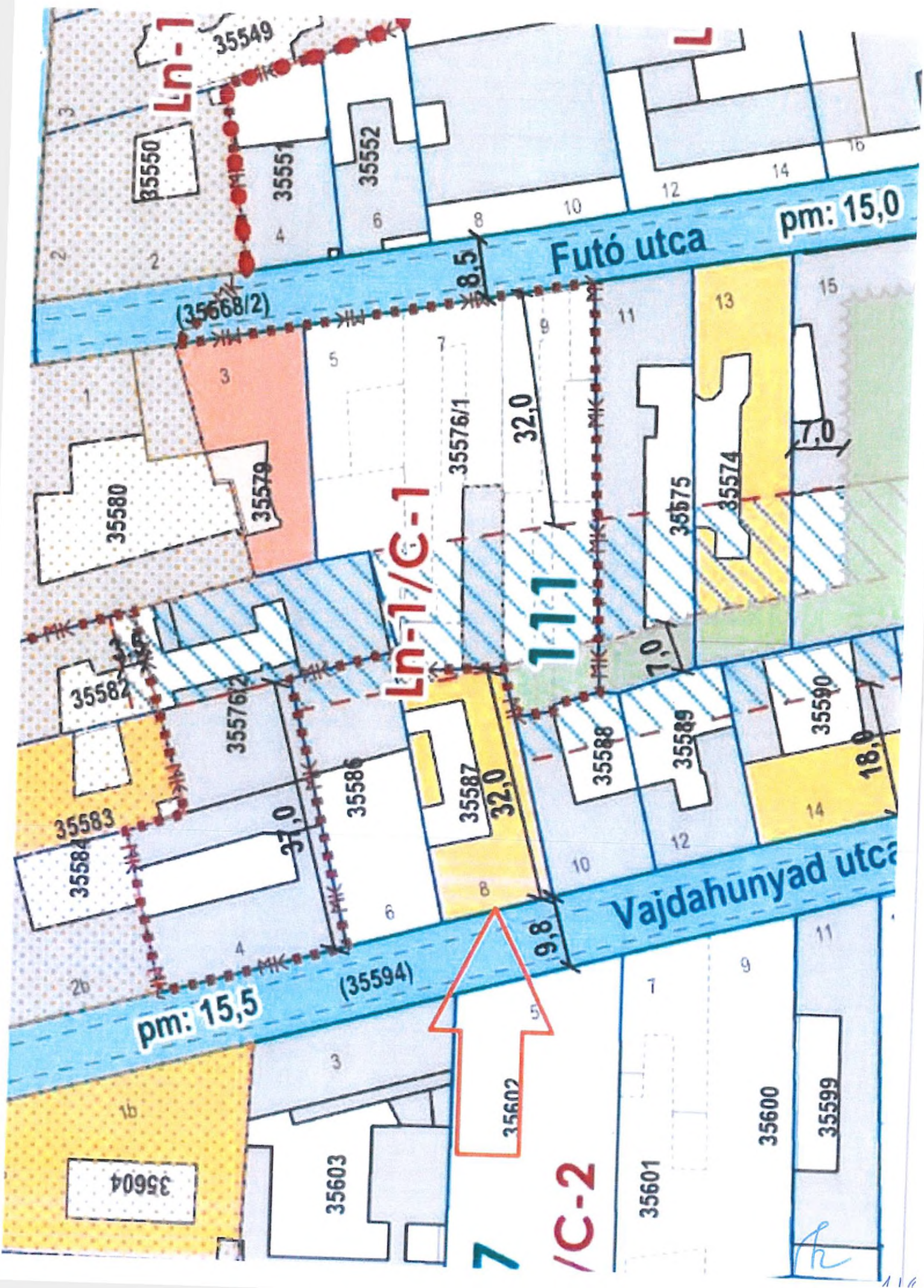






Vh  
115





LN-1

LN-1/C-1

/C-2

111

Futó utca

Vajdahunyad utca

pm: 15,0

pm: 15,5

35604

35603

35601

35600

35599

35580

35579

35582

35583

35576/1

35587

35575

35574

35588

35589

35590

35549

35550

35551

35552

35574

35590

35599

(35668/2)

(35594)

7,0

7,0

32,0

32,0

9,8

37,0

18,0

11

14

12

10

8

6

3

4

3

5

7

8

10

12

14

16

2

2

4

6

8

10

12

14

16

h





Józsefváros  
Roma Kiseb

Vajdahunyad u.

Turbina Kulturális  
Központ



A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2022. május 26.

**dr. Sajtos Csilla**  
jegyző

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelete**

**a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út –  
Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület  
(Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed)  
Kerületi Építési Szabályzatáról\***

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembe vételével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet  
Alapvető rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya, mellékletei**

**1. § (1)** E rendelet hatálya Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) által határolt területére terjed ki (a továbbiakban: Terület).

(2) A Területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a településképp védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

**2. §<sup>1</sup>** (1) E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:

---

\* Egységes szerkezetben a módosító 5/2023.(II.23.) ör-rel.



## MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

### IX. fejezet Nagyvárosias lakóterület

#### 29. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) és a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

34. § (1) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek városközpontokhoz kapcsolódó, jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zártudvaros kialakítású, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű, munkásszállás,
- f) igazgatási, iroda,
- g) vendéglátó,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tárolóépület és fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) önálló hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) Önálló hulladéktartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6m<sup>2</sup> beépített területű hulladéktárolót.

35. § (1) Új építés esetén zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfallal csatlakozik és a telk mélysége nem éri el a 40 métert.

(2) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével - az épületek

- a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
  - aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása esetén,
  - ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén;
- b) szint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén – az eltérő építési övezeti előírások kivételével - elérheti a 100%-ot a 26.§ előírásainak figyelembevételével.

(3) Önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutatót és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.



- (4) A hátsókerth mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában -
- 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
  - 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
  - 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
  - 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter lehet.
- (5) A felső szint beépítési mértéke - a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- (6) Az építési övezetek területén
- új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület földszintjén és első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb  $1,0 \text{ m}^2/\text{telekm}^2$  lehet,
  - önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.
- (7) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – a vonatkozó jogszabály szerint építhető be.
- (8) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (9) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.
- (10) Kialakult állapot esetén - az épület átalakítása, bővítése során - a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:
- a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
  - a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,
  - a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületekzők kivételével,
  - felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb  $10 \text{ m}^2$ -rel,
  - a pinceszintek parkolás céljából összeköthetőek a megfelelő tűzrendészeti előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

### 30. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

36. § (1) Az Ln-T jelű építési övezet a nagyvárosi lakóterület jellemzően tömbtelkes-úszótelkes beépítésű, kialakult beépítésű területe, melyek a lakótelep ellátását szolgáló intézmények elhelyezését is lehetővé teszik.

- (2) Az SZT eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépület
- földszinti (fogadószinti) gépjármű és gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be, de a gyalogos átjárók időbeli korlátozással lezárhatók,
  - az úszótelkes épület telke nem keríthető le, közhasználat számára megnyitottként tartandó fenn még abban az esetben is, ha a telek vagy ennek egy része lekeríthető lenne,
  - a telken áthaladó meglévő közművek átvezetésének lehetőségét abban az esetben is biztosítani szükséges, ha ez az ingatlan-nyilvántartásban nincsen bejegyezve.
- (3) Új gépjárműtároló önállóan csak terepszint alatt létesíthető.



#### 47. Corvin negyed (C)

**56. § (1)** Az előírások hatálya a József körút – Baross utca - Horváth Mihály tér északi oldala - Baross utca - Leonardo da Vinci utca - Práter utca - Szigony utca - Üllői út által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 2. pont alpontjai tartalmazzák.

**57. § (1)** Az Ln-1/C-1, az Ln-1/C-2 és az Ln-1/C-3 jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítési zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(2) Az Ln-1/C-4 jelű építési övezet a kialakult úszótelkes F+10 szintes sávház építési övezete, ahol

- a) az épület telke és ennek beépítése az egész épületre kiterjedő rehabilitációs felújítás esetén legfeljebb 10%-kal növelhető;
- b) az épület körüli Ln-1/C-Kt jelű tömbtelkek az épület és a közterülettel határos egyéb épületek megközelítését, parkolását és környezetének zöldfelületét szolgálja.

**58. § (1)** Az Ln-2/C-1 jelű építési övezet a jelentős átalakulással érintett területek építési övezete, amely zárt sorú beépítésre vonatkozó előírások szerint építhető be.

(2) Az Ln-2/C-2 jelű építési övezet jellemzően kialakult zártudvaros vagy keretes beépítésű, ahol új építés esetén épületköz az Üllői úton nem létesíthető.

(3) Az Ln-2/C-Eü építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol

- a) az építési hely az egész telekre kiterjed a telek zöldfelületként fenntartandó része kivételével, amelyen belül az épületek bárhol elhelyezhetők az egyéb előírások keretei között,
- b) a szomszédos telkek csatlakozó zárt sorú beépítésű tűzfalát a környezetükben előírányzott új beépítés esetén takarni szükséges.

(4) A Kt-Fk-G jelű övezet a „GRUND” elnevezésű közösségi tér övezete, ahol

- a) a környező lakóterületek számára szolgáló játszókert, pihenőkert, közösségi programok, szórakoztatás és vendéglátás célját szolgáló, elsősorban szabadtéri létesítmények alakíthatók ki;
- b) a telek legnagyobb beépítettsége 5%, a legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 6,5 m lehet,
- c) az övezet utcai telekhatárán kerítést kell létesíteni.

**59. § (1)** A Vt-V jelű építési övezetek a városközpontoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zárt sorú elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Vt-V/C-1 jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén

- a) új építés esetén, 40 m-nél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókertet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll.
- b) épületköz az Üllői út, József körút és a Baross utca mentén nem létesíthető;

(3) A Vt-V/C-2 jelű építési övezet a Corvin Pláza és közvetlen környezetének építési övezete, amelynek területén

- a) új építés esetén, 40 m-nél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókertet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfalal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll.



## 2. Corvin negyed (C)

### 2.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

1.	A	B	C				D	E	F	G	H		I	J	K	L
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható						Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság				
			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	legfeljebb		legalább	legfeljebb			
					felett	alatt					szmá			szmp		
2.	3.	4.	m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		m						
5.	Ln-1/C-1	Z	500	18	65 s75	85	15	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint						
6.	Ln-1/C-2	Z	500	18	60 s75	85	15	3,5 s4,0	1,0	1. melléklet szerint						
7.	Ln-1/C-3	Z	500	18	60 s70	80	20	3,4 s4,0	1,0	1. melléklet szerint						
8.	Ln-1/C-4	K	K	K	K	K	K	K	K			K	33,0			

### 2.2. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

9.	Ln-2/C-1	Z	800	18	80	85	10	4,5 s5,0	2,0	1. melléklet szerint					
10.	Ln-2/C-2	Z	500	-	65 s80	85	15	4,5 s5,0	1,8	1. melléklet szerint					
11.	Ln-2/C-Eü	SZ	5000	-	40	50	40	2,00	1,0			4,0	15,0		

### 2.3. Városközpont területe (Vt-V)

12.	Vt-V/C-1	Z	800	18	75 s80	85	10	4,0 s4,5	1,7 5	1. melléklet szerint					
13.	Vt-V/C-2	Z	800	18	80	100	10	5,0 s5,5	2,0	1. melléklet szerint					
14.	Vt-V/C-3	K	K	K	K	K	K	K/ 2,0	K	1. melléklet szerint					

### 2.4. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

15.	K-Eü/C-1	Z	4000	18	65* s70*	80	15*	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint					
-----	----------	---	------	----	-------------	----	-----	-------------	-----	----------------------	--	--	--	--	--

### 2.5. Közpark (Zkp)

16.	Zkp/C-Fk	SZ	-	-	3	80	20*	-	-			-	4,5		
17.	Zkp/C-Kk	SZ	-	-	3	3	60	-	-			-	4,5		

18.	Z	zárt sorú beépítési mód													
19.	SZ	szabadon álló beépítési mód													
20.	K	kialakult állapot szerint													
21.	s	sarok telek esetén													
22.	*	A FKH állami főépítész BP/1701/00054-4/2022 iktatószámú OTÉK felmentése alapján													

Vt<sub>22</sub>



**1082 Budapest, Vajdahunyad utca 11. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 35587**



**Környezet, utca**



**A lakóház utcai homlokzata**



**A lakóház bejárata**



**A lakóház kapualja**



**Lakóház udvara**

2023. április 20.

VH  
400



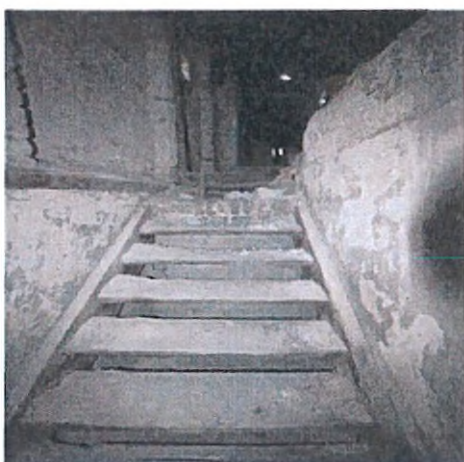
1082 Budapest, Vajdahunyad utca 11. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 35587



Lakóház udvara



Lépcsőház



Padlás feljáró és padlás



Pince lejáró



Pince

2023. április 20.

VH<sub>124</sub>

**1082 Budapest, Vajdahunyad utca 11. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
HRSZ 35587**



Lakóház udvari frontja

2023. április 20.

Vh  
125



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Vajdahunyad utca 8.

